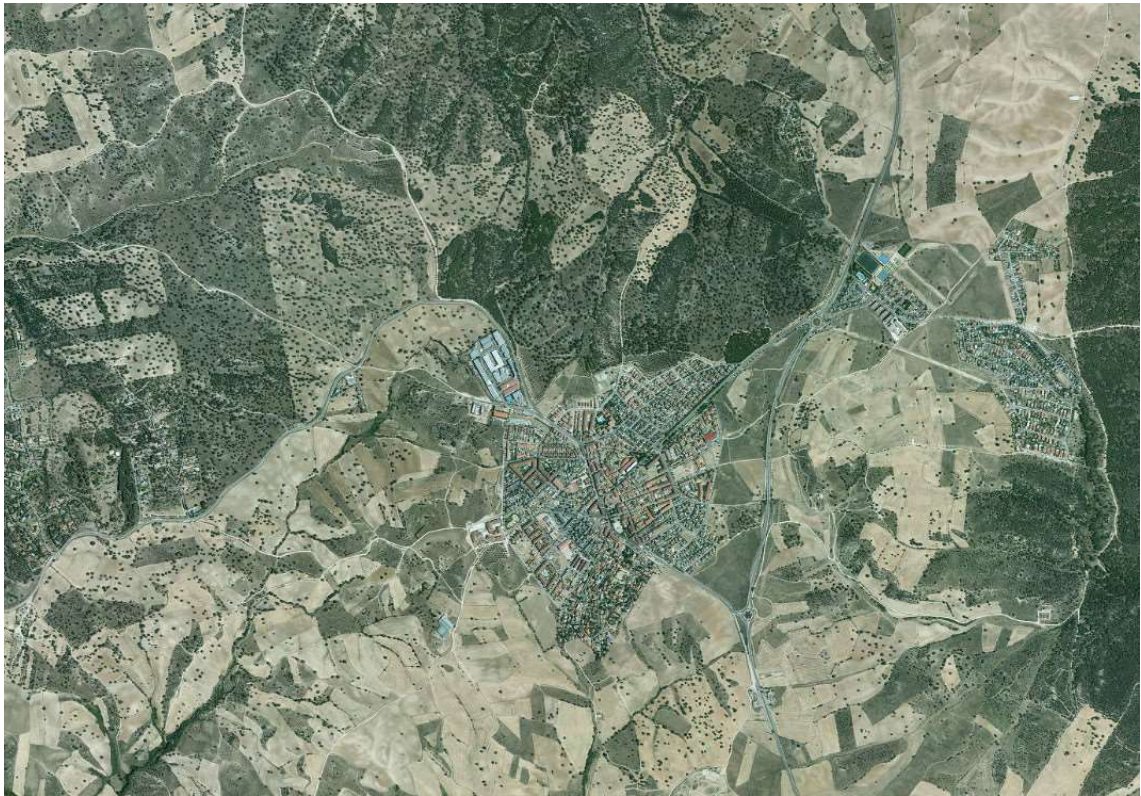




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA (MADRID)

DOCUMENTO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

MARZO DE 2018



AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA
LA NUEVA



LISTADO DE CONTENIDO

MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	3
MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	40
ANEXOS.....	83
ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO	84
ANEXO 2: CUADROS RESUMEN DEL PLAN GENERAL.....	90
ANEXO 3: ÁREAS HOMOGÉNEAS	91



MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. ANTECEDENTES.....	4
2. LEGISLACIÓN APLICABLE	5
3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA.....	6
4. MARCO TERRITORIAL.....	8
5. DATOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOLOGICOS	8
6. POBLACIÓN Y VIVIENDA.....	13
7. RESPECTO A LA RELACIÓN DE SEVILLA LA NUEVA CON LOS MUNICIPIOS COLINDANTES	14
8. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA.....	16
8.1 - RED VIARIA, RED PEATONAL Y CICLABLE	17
8.2 - RED DE TRANSPORTE PÚBLICO	18
8.3 - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	19
8.4 - RED DE EQUIPAMIENTOS	20
8.5 - PATRIMONIO CULTURAL	22
9. MEDIO FÍSICO Y MEDIO AMBIENTE	26
10. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	32
10.1 -CONVENIOS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	32
10.2 -PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	32
10.3 -RED DE ADUCCIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUA	32
10.4 -SISTEMA DE DEPURACIÓN	33
10.5 -RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	33
10.6 -RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES.....	33
10.7 -INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	34
10.8 -RED DE GAS NATURAL	34
11. EL PLANEAMIENTO VIGENTE	34
11.1 -CLASIFICACIÓN DEL SUELO	34
11.2 -CALIFICACIÓN DEL SUELO	35
11.3 -GESTIÓN	36
12. DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE.....	36



1. ANTECEDENTES

Planeamiento general

El planeamiento general vigente en Sevilla la Nueva son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 11 de enero de 2001, publicado en el BOCM el 25 de enero de 2001.

Modificaciones puntuales, planes parciales y planes especiales

Durante la vigencia de las NNSS2001 se han llevado a cabo las siguientes modificaciones puntuales, planes parciales y planes especiales:

A. Modificaciones puntuales:

MODIFICACIÓN PUNTUAL	Modificación de la ficha número 9 del catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Subsidiarias	B.O.C.M. nº 64, 16 de marzo 2006
MODIFICACIÓN PUNTUAL	Cambio de uso de una parcela municipal de "Equipamiento" a "Residencial Protegida" y redacción de una Ordenanza específica para dicha parcela	B.O.C.M. nº 267, 9 de noviembre 2006
MODIFICACIÓN PUNTUAL	Suelo urbano en el camino de las Charcas, para cambiar la Ordenanza de Equipamiento Privado por la Ordenanza de Vivienda de Protección Pública	B.O.C.M. nº 188, 10 de agosto 2009
MODIFICACIÓN PUNTUAL	Cambio de uso y redefinición de parámetros urbanísticos de la parcela 8, manzana 29.690, situada en la plaza de los Arcos, número 14, y parcelas 04 y 05 de la manzana 27.739, situadas en el camino de Atajillo	B.O.C.M. nº 188, 10 de agosto 2009
MODIFICACIÓN PUNTUAL	Condiciones particulares de los espacios dotacionales y a las condiciones de las zonas de ordenanza destinadas a equipamientos, que afecta a los artículos 4.5.2, 4.7.3, 4.7.4 y 11.0.3 de las normas urbanísticas; y relativa a la ficha de desarrollo de la Unidad de Ejecución número 14 "Los Cortijos"	B.O.C.M. nº 144, 18 de junio 2010
MODIFICACIÓN PUNTUAL	Cambio de uso de tres parcelas municipales pertenecientes al Sistema de Redes Públicas del municipio	B.O.C.M. nº 50, 1 de marzo 2011
MODIFICACIÓN PUNTUAL	Ampliación de los usos en las parcelas industriales reguladas por la Ordenanza 04	B.O.C.M. nº 31, 6 de febrero 2014
MODIFICACIÓN PUNTUAL	Eliminación de las condiciones de posición de los usos complementarios en la zona 05, dotaciones y equipamientos	B.O.C.M. nº 31, 6 de febrero 2014
MODIFICACIÓN PUNTUAL	"Modificación del artículo 11.3.6 de la Zona 03"	B.O.C.M. nº 161, 9 de julio 2014
MODIFICACIÓN PUNTUAL	"Ampliación de las categorías de uso dotacional Educación en la Zona 03. Ensanche Residencial Unifamiliar".	B.O.C.M. nº 172, 20 de julio 2016

Actualmente se encuentran en tramitación las siguientes modificaciones puntuales que cuentan con aprobación provisional, estando pendiente únicamente de aprobación definitiva:

- UE-15 "Valdelagua"
- Cambio de calificación del conjunto edificado "Pueblo Nuevo" de ordenanza de equipamiento privado a ordenanza industrial, almacenes y talleres; y regulación de



actuaciones en edificaciones existentes en la ordenanza industrial, almacenes y talleres.

B. Planes especiales:

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Proyecto de depósitos del sistema CASRAMA (Sur) Sevilla la Nueva, Villanueva de Perales y Villamantilla, en los términos municipales de Sevilla la Nueva, Villanueva de Perales, Villamantilla, Brunete y Villaviciosa de Odón, promovido por el Canal de Isabel II	B.O.C.M. nº 246, 17 de octubre 2011
PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Plan Especial de Infraestructuras del "Proyecto de construcción del saneamiento de la urbanización "Los Cortijos", en el término municipal de Sevilla la Nueva, promovido por el Canal de Isabel II	B.O.C.M. nº 188, 8 de agosto 2012
MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Proyecto para las obras de construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales en la urbanización "Valdelagua	
MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Campo de pozos cuenca del Guadarrama	
MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Gasoducto semianillo suroeste Madrid Tramo II Griñón	
MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	Refuerzo arteria Canal Valmayor	

C. Planes parciales:

PLAN PARCIAL	SAU 2	BOCM nº 113, 14 de mayo de 2007
PLAN PARCIAL	SAU 5	BOCM nº 144, 18 de junio de 2008
PLAN PARCIAL	SAU 6	BOCM nº 229, 26 de septiembre de 2007
PLAN PARCIAL	SAU 8	BOCM nº 175, 25 de julio de 2007

2. LEGISLACIÓN APLICABLE

Las NN.SS. vigentes fueron aprobadas antes de publicarse en agosto de 2001 la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM). Asimismo, en el marco estatal no se había aprobado ninguna de los textos urbanísticos estatales que fueron aprobados en 2007, 2008 y que finalmente culminaron en la vigente Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La legislación, de acuerdo a la cual fueron redactadas las NN.SS., fueron la formada por la 9/95 y 20/97 (Autonómicas) y la 6/98 (estatal), siendo de aplicación asimismo



parcialmente los Reglamentos de Planeamiento y Gestión (1.978) en lo que no son contrarios a la STC 97 que anuló, prácticamente, la LS/92.

Desde el punto de vista ambiental, a la fecha de redacción de las NNSS el marco legislativo en materia de procedimiento ambiental en el planeamiento era inexistente, habiéndose aprobado desde entonces la Ley 2/2002 de evaluación ambiental de la CM y las leyes 9/2006 y 21/2013 en el ámbito estatal. Por ello las NNSS, no contiene los estudios ambientales requeridos actualmente.

3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

El municipio de Sevilla La Nueva pertenece al partido judicial de Navalcarnero, limitando asimismo con Villanueva de Perales (Oeste y Noroeste), Brunete (Norte), Villaviciosa de Odón (Este) y Villamanta (Suroeste).

El término municipal tiene una superficie de 2.510 Has y su relieve es poco accidentado, existiendo abundantes arroyos que vierten directamente, o a través de otros subsidiarios, en los ríos Perales (al Oeste) y Guadarrama (al Este).

Los encinares, acompañados de otras especies arbóreas propias de los climas mediterráneos secos y templados, constituyen las principales manchas arbóreas del Término Municipal.

El valle del río Perales está incluido en la ZEPA Encinares del río Alberche y Cofio. Por lo que se refiere al paisaje agrícola predominan los cultivos de secano junto a algunas manchas ocasionales de viñedo y olivar.

La principal vía de comunicación es la carretera M-600 que conecta el municipio con Brunete y Navalcarnero.

Además del casco, propiamente dicho, existen otras entidades de población o urbanizaciones tales como “Los Cortijos” (al Oeste), “Los Manantiales” (al Este), “Valdelagua” (Noreste), a las que se accede desde la M-600.

En cuanto al topónimo Sevilla es atribuido al apellido de uno de los fundadores del pueblo en el siglo XVI (N. Sevillano), con el añadido de “Nueva” de acuerdo con tradicionales costumbres mozárabes.

De los orígenes a la Edad Media:

Se encuadra el territorio dentro del triángulo formado por importantes vías romanas (El Esparto (El Escorial-Segóbriga), La Machota (De Segovia a la Bética) y la XXV (Mérida-Madrid, asimilable a la actual carretera de Extremadura NV)).

Afectada por los avatares de la Reconquista Cristiana desde el siglo XI (toma de Madrid (1.083) y Toledo (1.085) por Alfonso VI) se hizo acuciante la repoblación del territorio por gentes llegadas del Norte y principalmente de Segovia, en cuyo “sexmo de Casarrubios” se integra Sevilla La Nueva desde 1.208. Hasta el siglo XVI (Reyes Católicos) se suceden diversos litigios entre Madrid y Segovia con resultados dispares.

Siglos XVI, XVII y XVIII:



La fundación del núcleo, que hoy conocemos, se sitúa en 1.545 siendo su primer alcalde Juan Antonio “el Sevillano” (por ser natural de Sevilla). Recurrido el hecho por el Conde de Chinchón, tuvo lugar en 1.548-1.552, sentencias favorables a Segovia. Sevilla La Nueva elige como patrono a Santiago Apóstol (Iglesia parroquial).

En 1.644, Felipe IV otorga a Sevilla La Nueva terrenos adecuados para evitar un posible desdoblamiento, dando lugar a un nuevo pleito con Segovia.

En 1.690 tiene lugar la concesión oficial del título de “Villazgo”, que paliaba en parte la estricta dependencia de la población con Segovia.

Hacia 1.751 (Transcripciones del Catastro de Ensenada), aun habiendo mejorado las condiciones de vida tras la guerra de Sucesión, los 94 vecinos (28 casas) se dedicaban tan solo al cultivo de secano, siendo escasa la ganadería, y otras actividades.

En 1.768-69 el censo de Aranda señala 128 habitantes y el de Floridablanca (1.787) reseña 144.

Siglos XIX y XX:

En 1.827 Sevilla La Nueva deja de pertenecer a la ciudad de Segovia y se integra en el partido y Provincia de Madrid, quedando zanjados los pleitos mantenidos en siglos precedentes con el “sexmo de Casarrubios”.

La población va aumentando, paulatinamente, a lo largo del siglo XIX (201 habitantes en 1.827, 239 en 1.847, 340 en 1.889). El censo de 1.900, señala 357 habitantes y el Nomenclator de 1.920 cifra la población en 488 habitantes.

La Guerra Civil incidió en un descenso poblacional (448 habitantes en 1.940, 432 habitantes en 1.960) en que además se paralizaron proyectos tales como una nueva escuela.

En los años 70 se comienza una serie de urbanizaciones (“Los Manantiales”, “Valdelagua”, “Los Cortijos”). Hacia el Sur, en fechas más recientes, se inicia “Grandes Valles”.

La evolución de la población varía en el Siglo XVIII y XIX según las cifras siguientes:

1.900	357 hab.
1.940	448 hab.
1.986	663 hab.
1.991	1.348 hab.
1.999	2.936 hab.

Anteriores planeamientos:

Con carácter genérico se redactaron unas NN.SS. 1.976 sustituidas en 1.987 y a su vez en 1.999 (aprobación en enero 2.000).

En 1.991 se genera un Plan de Mejora Ambiental y Paisajística, lo que hace a Sevilla La Nueva un municipio pionero en lo que se refiere a la protección medioambiental, complementado con la creación del Centro de Investigación e Interpretación de la Dehesa (Inventario, valoración de Impactos, vigilancia ...).



4. MARCO TERRITORIAL

Sevilla la Nueva se encuadra en lo que podríamos denominar la tercera corona suroeste de la Región, estando formada la primera corona por municipios como Pozuelo de Alarcón, o Alcorcón, la segunda por municipios como Boadilla del Monte o Villaviciosa de Odón y la tercera por municipios como Sevilla la Nueva o Navalcarnero.

Respecto de la estructura viaria, Sevilla la Nueva se localiza entre los viarios radiales M-501 por el norte (a unos 5km del núcleo urbano) y la autopista A-5 (a unos 7km del núcleo urbano) por el sur y junto a la M-600 que discurre en sentido norte sur junto al núcleo urbano. El tiempo estimado en coche desde el centro de la capital hasta el de Sevilla la Nueva es de unos 45 minutos.

Linda con los municipios siguientes:

- Al norte con Brunete
- Al sur con Navalcarnero y Villamanta
- Al este con Villaviciosa de Odón
- Al oeste con Villanueva de Perales

El municipio tiene una superficie aproximada de 2.500 has, situándose entre los de menor superficie del entorno junto con Villamantilla, Quijorna o Villanueva de Perales, siendo los de mayor superficie Villaviciosa de Odón y Navalcarnero.

El municipio está formado por el centro urbano y 3 enclaves urbanos, con las siguientes superficies (referidas solo a los suelos urbanos consolidados):

- Centro urbano: 126,35 has
- Urbanización Los Manantiales: 38,86 has
- Urbanización Los Cortijos: 112,86 has
- Urbanización Valdelagua: 3,74 has
- Total: 281,81 has (11,27% respecto del T.M.)

5. DATOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOLÓGICOS

En los cuadros siguientes se reflejan los datos sobre población, mercado de trabajo, sociedad, economía, edificación, vivienda y otros datos.

Población

	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Población actual	9.266			2018
Población empadronada	8.905	132.956	6.466.996	2016
Hombres	4.417	66.562	3.098.631	2016
Mujeres	4.488	66.394	3.368.365	2016
Crecimiento relativo de la población	0,03	1,60	0,47	2016
Grado de juventud	22,34	21,44	15,71	2016
Grado de envejecimiento	10,30	10,56	17,05	2016
Proporción de dependencia	0,48	0,47	0,49	2016
Proporción de reemplazamiento	0,86	0,96	0,87	2016
Razón de progresividad	67,86	94,28	92,91	2016
Tasa de feminidad	1,02	1,00	1,09	2016

Extranjeros empadronados	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Extranjeros por 1000 hab.	115,67	90,07	122,56	2016



Mujeres sobre total extranjeros empadronados (%)	51,17	51,18	52,14	2016
Extranjeros por nacionalidad (%)				
Americana	2,37	2,01	4,11	2016
Africana	2,35	2,91	1,68	2016
Asiática	0,36	0,71	1,36	2016

Migraciones	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Tasa de migración	0,00	12,07	5,93	2015
Con el resto de Comunidades Autónomas	2,25	1,64	3,70	2015
Con el extranjero	-3,15	-0,29	2,23	2015
Españoles residentes en el extranjero	92	1.289	367.434	2017
Hombres	55	672	181.416	2017
Mujeres	37	617	186.018	2017

Movimiento Natural de la Población	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Crecimiento vegetativo	26	984	18.020	2015
Defunciones	-	-	-	***
Nacimientos	91	1.716	64.879	2015
Matrimonios	50	702	25.574	2015
Muertes fetales tardías	0	0	148	2015

Mercado de trabajo

Afiliados a la Seguridad Social	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por ubicación del centro de trabajo				
Por 1.000 habitantes	182,59	281,32	456,44	2016
Por rama de actividad				
Agricultura y ganadería	9	518	6.795	2016
Minería, industria y energía	87	4.454	200.623	2016
Construcción	216	4.674	156.884	2016
Servicios de distribución y hostelería	443	13.688	849.446	2016
Servicios a empresas y financieros	288	4.966	920.090	2016
Otros servicios	583	9.103	817.393	2016

Afiliados a la Seguridad Social	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por municipio de residencia				
Por Sexo (%)				
Hombres	53,38	54,18	51,32	2017
Mujeres	46,62	45,82	48,68	2017
Por nacionalidad				
Españoles	89,12	91,82	87,48	2017
Extranjeros	10,88	8,18	12,52	2017
Por estrato de edad (%)				
Menos de 30 años	11,58	14,03	15,34	2017
De 30 a 49 años	63,31	60,79	57,74	2017
De 50 años y más	25,11	25,18	26,92	2017

Paro registrado	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Total				
Por 100 habitantes	7,01	7,65	7,09	2016
Hombres (%)	40,11	40,39	44,12	2017



Mujeres (%)	59,89	59,61	55,88	2017
Variación relativa	-13,30	-10,99	-10,60	2017
Menores de 25 años (%)	6,84	8,53	7,35	2017
Hombres	48,65	53,89	53,32	2017
Mujeres	51,35	46,11	46,68	2017
Por nacionalidad (%)				
Españoles	78,93	84,84	83,60	2017
Extranjeros	21,07	15,16	16,40	2017

Contratos registrados	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por ubicación del centro de trabajo				
Por sexo (%)				
Hombres	46,24	58,05	52,93	2016
Mujeres	53,76	41,95	47,07	2016
Por nacionalidad (%)				
Españoles	85,16	86,45	82,94	2016
Países comunitarios	6,59	5,28	6,09	2015
Países extracomunitarios	8,61	8,66	10,99	2015
Por tipo (%)				
Indefinidos	15,48	13,08	16,23	2016
Temporales	84,52	86,92	83,77	2016

Macromagnitudes y participación social

	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Producto Interior Bruto Municipal				
Per cápita (euros)	13.794	18.881	33.211	2015
Porcentaje				
Agricultura y ganadería	0,39	1,94	0,29	2015
Minería, industria y energía	8,77	15,69	10,06	2015
Construcción	13,04	14,64	7,09	2015
Servicios de distribución y hostelería	20,36	29,26	23,41	2015
Servicios a empresas y financieros	29,74	19,46	40,68	2015
Otros servicios	27,70	19,01	18,46	2015
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (miles euros)				
Declaraciones (n.º)	3.913	57.469	3.103.908	2014
Base imponible total por declaración	20,57	20,20	26,29	2014
Rendimiento del trabajo (%)	90,47	86,38	83,70	2014
Base imponible del ahorro por declaración	0,56	0,98	2,12	2014
Indicador Renta Disponible Bruta				
Per cápita (miles euros)	14.955,77	14.321,30	17.533,09	2014
Base imponible urbana por recibo (miles euros)	93,80	102,41	116,85	2016

**Actividad económica**

Agricultura y ganadería	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Superficie agrícola				
Por habitante	-	-	-	-
Por tipo de explotación (%)				
Tierras labradas	-	-	-	-
Pastos permanentes	-	-	-	-
Resto de tierras	-	-	-	-
Unidades ganaderas				
Per cápita	-	-	-	-
Por tipo de ganado (%)				
Bovino	-	-	-	-
Ovino	-	-	-	-
Porcino	-	-	-	-
Aves	-	-	-	-

Construcción	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Licencias de obra concedidas				
Total licencias	8	88	3.063	2015
Rehabilitación de edificios (%)	12,50	12,50	56,74	2015

Industria y energía	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Energía eléctrica facturada per cápita	-	-	-	-
Unidades productivas				
Por 1.000 hab.	4,49	8,58	4,03	2016
Empleo medio	2,03	3,59	6,52	2016
Ocupados por 1.000 hab.	9,10	30,82	26,30	2016

Servicios	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Ocupados por 1.000 hab.				
Comercio y hostelería	30,77	1.048,15	101,83	2016
Transporte y almacenamiento	13,59	251,06	23,26	2016
Información y servicios profesionales	33,35	428,40	122,69	2016
Actividades financieras y de seguros	5,61	78,05	17,88	2016
Administraciones públicas, educación y sanidad	63,67	1.256,25	95,26	2016
Otras actividades de servicios	27,06	344,56	48,24	2016

Edificios, viviendas y unidades productivas

Unidades productivas	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por 1.000 hab.				
Agricultura, ganadería, caza, selvicultura y pesca	1,12	94,32	0,76	2016
Alimentación e industria textil	0,22	32,17	0,81	2016
Metal	2,02	57,73	1,21	2016
Construcción	14,04	272,80	8,28	2016
Comercio y hostelería	19,99	444,20	27,27	2016
Actividades financieras y de seguros	2,70	34,59	2,65	2016
Administraciones públicas, educación y sanidad	14,04	147,60	8,31	2016

Viviendas	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Principales (%)	75,50	73,42	85,31	2011
Secundarias (%)	13,68	11,19	5,60	2011
Vacías (%)	10,95	15,39	9,10	2011



Unidades urbanas	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Total	-	-	-	-
Por usos (%)				
Comercial	3,54	2,49	4,06	2016
Cultural	0,15	0,13	0,13	2016
Deportivo	0,15	0,42	0,16	2016
Industrial	2,14	3,41	1,61	2016
Ocio, hostelería	0,03	0,11	0,23	2016
Oficinas	0,20	0,55	1,38	2016
Religioso	0,02	0,05	0,04	2016
Residencial	57,02	62,38	65,35	2016
Sanidad, beneficencia	1,49	0,21	0,08	2016

Educación	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Alumnos no universitarios				
Porcentaje	86,40	77,32	88,40	2016
Por profesor	12,45	13,16	13,10	2016
Por unidad escolar	20,15	21,65	22,79	2016
En centros públicos (%)	65,83	65,75	54,77	2016
En centros privados (%)	34,17	34,25	45,23	2016
Centros no universitarios por 10.000 hab.	-	-	-	-

Sanidad	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por 10.000 hab.				
Consultorios locales	1,12	1,05	0,24	2016
Centros de salud	0,00	0,30	0,41	2016

Otros indicadores	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Volumen de agua facturado per cápita	68,18	60,40	62,76	2015
Turismos por 1.000 hab.	-	-	-	-
Líneas de teléfono por 1.000 hab.				
BAF	201,53	181,60	164,60	2015
ATF	231,52	225,57	240,96	2015
Densidad de población	359,94	220,16	804,49	2016

De los anteriores datos, destacamos los siguientes:

- La distribución del paro es desigual, siendo el de mujeres del 60%, frente al 40% en hombres.
- La actividad agrícola es muy reducida, siendo la construcción y los servicios las actividades más ejercidas.
- Del total de viviendas, aproximadamente el 75% son principales, el 14% secundarias y el 11% viviendas vacías.



6. POBLACIÓN Y VIVIENDA

Centrándonos en la población, el municipio cuenta actualmente con 9.266 habitantes, habiendo evolucionado la población de acuerdo con el siguiente cuadro, comparativo con el crecimiento experimentado por la Comunidad de Madrid:

AÑO	SEVILLA LA NUEVA	INCREMENTO EN 8 AÑOS ANTERIORES	COMUNIDAD DE MADRID	INCREMENTO EN 8 AÑOS ANTERIORES
1.992	1.433	-	4.989.129	-
2.000	3.632	253,45%	5.205.408	104,34%
2.008	7.814	215,14%	6.271.638	120,48%
2.016	8.905	113,96%	6.466.996	103,11%
2018	9266			

Puede comprobarse el elevado crecimiento de la localidad frente al experimentado por la Región. Asimismo puede observarse la caída del ritmo de crecimiento en los últimos 8 años frente a las anteriores etapas del mismo periodo de duración, fruto de la recesión y el “boom” inmobiliario respectivamente. Si consideramos una media entre ambas situaciones, la proyección para los próximos 10 años sería de unos 330 habitantes/año (media entre 135 habitantes/año y 520 habitantes/año), es decir de unos 3.300 habitantes.

Respecto del número de viviendas, se han cuantificado las actualmente existentes y vacantes:

NÚCLEO	CONSTRUIDAS	VACANTES	TOTAL
CENTRO	3175	523	3698
MANATIALES	396	416	812
CORTIJOS	138	101	239
VALDELAGUA	30	12	42
TOTAL	3739	1052	4791

Respecto del ratio de habitantes por viviendas, considerando la población actual entre el número de viviendas obtenemos un ratio de 9.266 hab/ 3.739 viviendas = **2,48 hab/viv**.

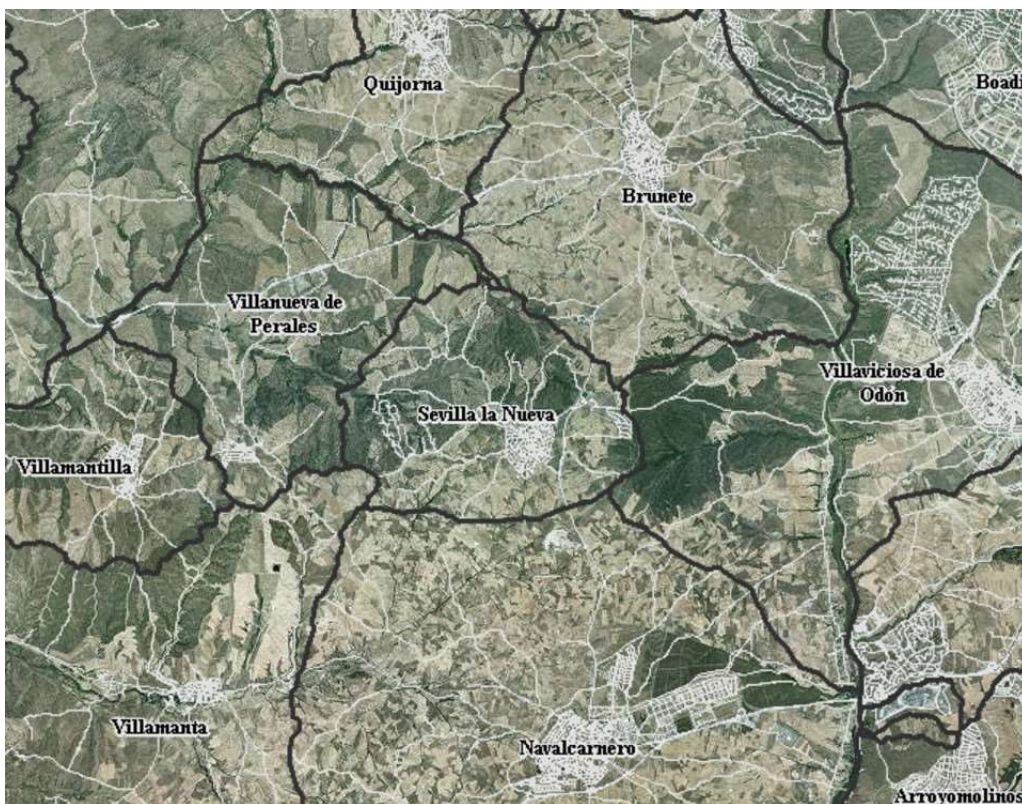
Este valor es ajustado al de la media de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el siguiente cálculo:

- Ratio medio hab/viv en la CM: 2,58 hab/viv
- Porcentaje medio de viviendas vacías en la CM: 9%
- Ratio medio hab/viv considerando el porcentaje de viviendas vacías: $2,58 \times 0,91$: 2,35 hab/viv

Por tanto a efectos del cálculo del techo poblacional del Plan General, se considera adecuado el valor actual del municipio de 2,48 hab/viv.



7. RESPECTO A LA RELACIÓN DE SEVILLA LA NUEVA CON LOS MUNICIPIOS COLINDANTES



El municipio de Sevilla la Nueva no se ve condicionado significativamente por ninguno de los municipios colindantes, estando todos los núcleos urbanos íntegramente incluidos en su ámbito territorial. Además, los núcleos urbanos de Brunete, Villanueva de Perales, Villamantilla, Navalcarnero y Villaviciosa de Odón están ampliamente separados del límite del T.M. de Sevilla la Nueva, por lo que no existen presiones urbanas relevantes.

Respecto de los planeamientos de los municipios colindantes, en el siguiente cuadro se resumen las figuras de planeamiento en vigor y los datos básicos de población actual y futura:

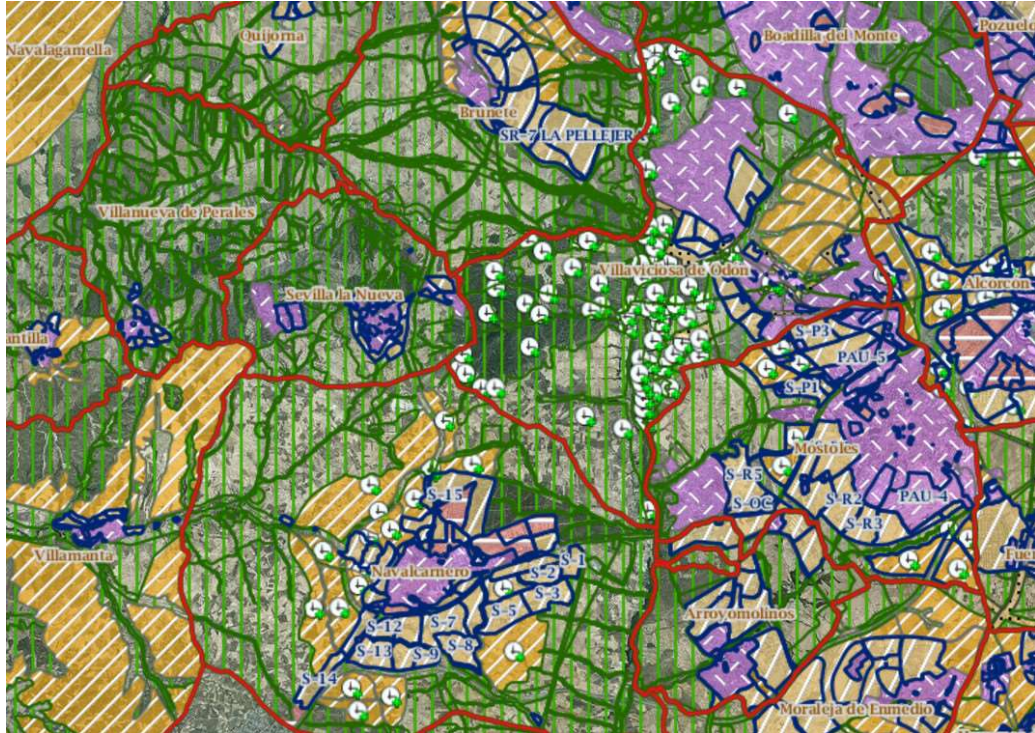
	SEVILLA LA NUEVA	VILLAMANTA	NAVALCARNERO	VILLAVICIOSA DE ODÓN	BRUNETE	VILLANUEVA DE PERALES	TOTAL
FIGURA PLANEAMIENTO	NNSS-2001	NNSS-1995	PGOU-	PGOU-1999	PGOU-2013	NNSS-2005	
POBLACIÓN ACTUAL	9.000	2.600	28.000	28.000	10.500	1.550	79.650
TECHO POBLACIÓN	15.555	5.542	50.000	33.900	64.000	4.020	173.018

Del anterior cuadro cabe destacar el enorme crecimiento propuesto por el PGOU de Brunete. También Navalcarnero y Villaviciosa cuentan con techos de población elevados. En todo caso, estos crecimientos, gravitan en gran medida hacia Madrid, apoyados principalmente en la carreteras M-501 y A-5, por lo que no supondrían, en principio, afección significativa sobre las infraestructuras y territorio de Sevilla la Nueva.



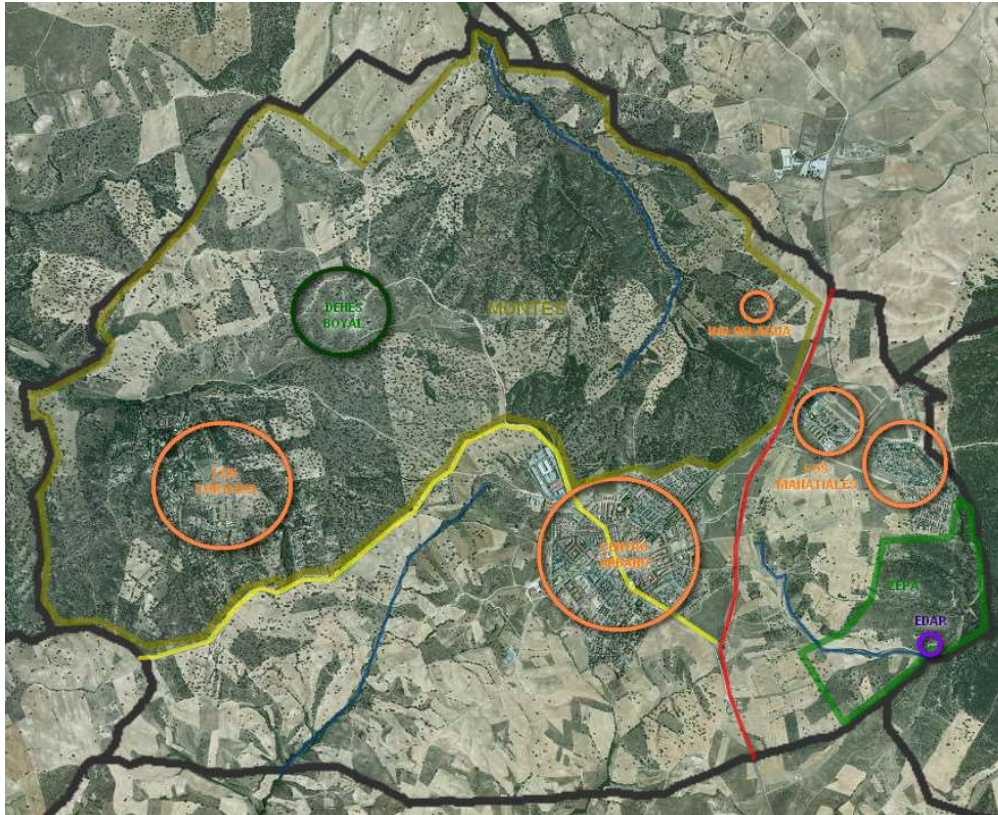
Los municipios de Villamanta y Villanueva de Perales contemplan techos de población moderados en valores absolutos, que no habrían de suponer afección significativa sobre Sevilla la Nueva.

A continuación se representa la clasificación de suelo a nivel territorial, donde puede apreciarse lo señalado en los párrafos anteriores.



8. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA

El término se estructura en base a las siguientes zonas:



- Infraestructuras viarias M-600 y M-523
- EDAR Sevilla la Nueva
- Núcleos urbanos: zona central, Cortijos, Manantiales y Valdelagua
- Red hidrográfica formada por los arroyos Praderón, Maesa, Castañudas, Retamosa, Brañuela.
- Zona Especial de Aves ZEPA de los ríos Alberche y Cofio, delimitación equivalente a la del Parque Regional del Río Guadarrama, al sureste del término.
- Zona noroeste del término, formada por montes preservados, monte de utilidad pública "Dehes Boyal" (delimitación coincidente con Zona A del ZEC Cuenca de los ríos Alberche y Cofio) y Zona B del ZEC Cuenca de los ríos Alberche y Cofio.
- Zona sur y este (exceptuando la zona ZEPA) formada por suelos agrícolas (Zona C del ZEC Cuenca de los ríos Alberche y Cofio)
- Vía pecuaria Abrevadero de los Pozos del tejar y Colada del camino de Madrid, que se conforma como un elemento aislado que ha perdido su función original de conexión del medio rural.

Cabe destacar que tal como ocurre habitualmente, son las carreteras los elementos más determinantes en la estructura general, además de ser barreras para la comunicación peatonal y ciclable entre las distintas zonas urbanas y naturales. Estas vías conectan el municipio con los colindantes y con Madrid a través de la carretera M-501 por el norte y la autopista A-5 por el sur.

Por otra parte destacar la separación de los 4 núcleos existentes, lo que dificulta la funcionalidad de los servicios urbanos y la relación social de los habitantes del municipio. Esta dispersión supone también una complejidad y coste de implantación y



mantenimiento mayores de lo normal, en las infraestructuras generales (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas,...).

Respecto del suelo no urbanizable, se diferencian claramente dos zonas. La situada sobre la M-523, de gran valor ecológico y donde se localizan suelos forestales y montes y en concreto La Dehesa Boyal, monte de utilidad pública de gran valor ambiental y que podríamos definir como el “corazón verde” del municipio. Por otra parte la zona este, en la cuenca del río Guadarrama, de menor entidad que la anterior pero también de gran valor, situada en continuidad con la urbanización Los Manantiales, por el sur.

8.1 - RED VIARIA, RED PEATONAL Y CICLABLE

a) Red viaria:

A partir de los viarios regionales, se organizan las tramas urbanas interiores de los cuatro núcleos de población.

El centro urbano se estructura en torno a dos ejes principales, uno en sentido noreste, suroeste, correspondiente a las calles Sevillanos y a la avenida de los Toreros, y otro sensiblemente ortogonal, en sentido noroeste, sureste, que lo proporciona la calle del General Asensio, que es la propia carretera M-523, transformada en travesía urbana, aun siendo titularidad de la Comunidad de Madrid. A partir de estos dos viales principales se distribuyen de forma homogénea y sin apenas jerarquía, los viales interiores que van delimitando las distintas manzanas tanto públicas como privadas.

El núcleo de Los Manantiales, destinado mayoritariamente a vivienda unifamiliar aislada, queda a su vez dividido en dos subzonas, conectada actualmente por la avenida de Guadarrama. Los Manantiales I (zona este) está formado por calles de anchura reducida y sin ninguna jerarquía. Los Manantiales II (zona oeste) cobra mayor claridad en el viario, por la presencia de un viario principal (avda de Guadarrama) y otros secundarios. Además la trama urbana es más variada, ya que las parcelas residenciales coexisten con dos grandes parcelas dotacionales, una destinada a uso deportivo y otra de uso social.

El núcleo de Valdelagua queda completamente aislado, siendo un pequeño conjunto de viviendas unifamiliares, conectados con la M-600 mediante un camino asfaltado.

El núcleo de Los Cortijos, constituido por parcelas unifamiliares de gran parcela, se localiza al oeste del centro urbano, desligado del mismo. Se apoya en la M-523, con accesos directos a la carretera en sus 4 viales que lo estructuran. Su viario interior es completamente irregular en su trazado, debido a la morfología y topografía del territorio en este enclave, de gran valor ecológico.

Respecto de la red viaria sería deseable una mayor jerarquía en los futuros crecimientos, así como una alternativa en lo referente a la M-523, para avanzar en el tratamiento de travesía urbana en este vial. Además debería mejorarse el sistema de conexión de los viales interiores de Los Cortijos con la M-523, en las debidas condiciones de seguridad. De igual manera la conexión viaria de Valdelagua con el núcleo urbano debería mejorarse en su funcionalidad y seguridad.

b) Redes peatonal y ciclable:

La red peatonal y ciclable está constituida principalmente por los siguientes elementos:

- Red de caminos y sendas peatonales
- Vías pecuarias (colada del camino de Madrid y abrevadero de los Pozos del Tejar).



- Vías ciclistas ejecutadas entre Los Manantiales y en el centro urbano
- Red de aceras de viales.
- Zonas verdes urbanas y periurbanas

Todos estos elementos estructuran el municipio peatonalmente y en bicicleta, comunicando el medio urbano y el natural. Si bien esta red es amplia y funcional, presenta ciertas carencias que principalmente son las siguientes:

- El núcleo de Los Cortijos no está debidamente interconectado en las tres zonas que lo componen, ni con el núcleo urbano.
- El núcleo de Valdelagua no está debidamente conectado con el núcleo urbano ni con la red ciclable.
- El trazado de la vía pecuaria no es del todo funcional, al terminar en “fondo de saco”.

En la siguiente imagen se refleja el carril bici actual.



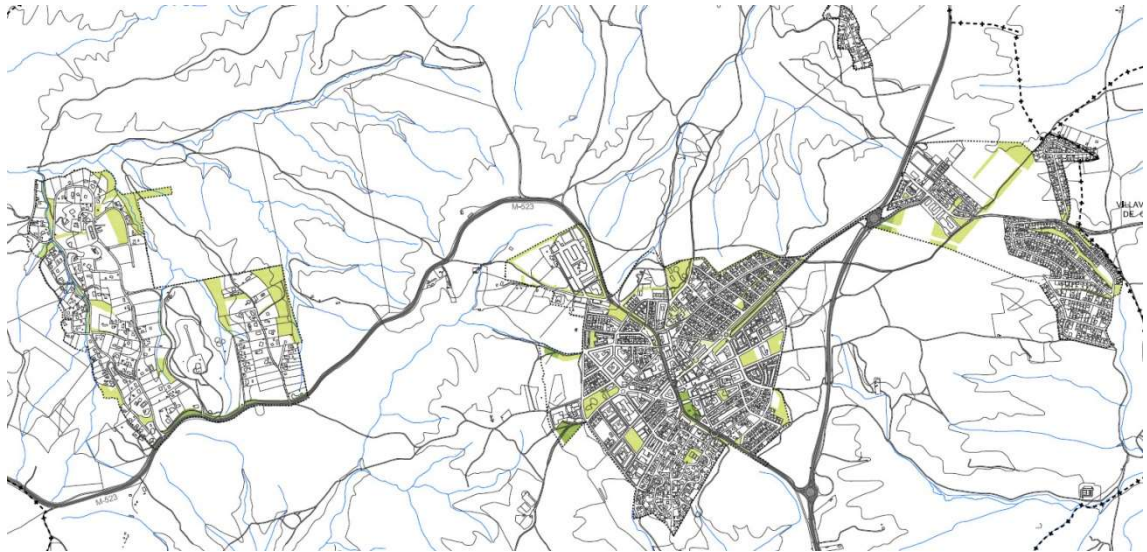
8.2 - RED DE TRANSPORTE PÚBLICO

La comunicación de Sevilla la Nueva, tanto con Madrid como con los municipios colindantes, se lleva a cabo mediante autobús interurbano, siendo las líneas que operan en la actualidad las siguientes:

- Línea 532: Madrid (Colonia Jardín) – Sevilla la Nueva
- Línea 531-A: Móstoles (Hospital Rey Juan Carlos) – Navalcarnero – Villamantilla
- Línea 531: Móstoles (Hospital Rey Juan Carlos) – Navalcarnero – Sevilla la Nueva
- Línea 530: Navalcarnero – Villanueva de la Cañada

Las líneas de autobús discurren tanto por el centro urbano como por las urbanizaciones Los Manantiales y los Cortijos, con paradas en las carreteras regionales M-600 y en la M-523 y en las vías urbanas.

A continuación se refleja la red general de transporte público a nivel regional y la del municipio (centro, Manantiales y Cortijos).



Pueden diferenciarse las siguientes:

- Zonas “forestales” que se mantienen en su estado natural o poco transformadas.
 - Parques urbanos
 - Zonas ajardinadas
 - Ejes peatonales ajardinados
- Su superficie es de aproximadamente 361.479 m², distribuida de la siguiente forma en los 4 núcleos urbanos:
 - Centro urbano: 137.088 m²
 - Los Manantiales: 70.697 m²
 - Los Cortijos: 153.112 m²
 - Valdelaagua: 582 m²
 - Total zonas verdes y espacios libres: 361.479 m²

Esta superficie supone un porcentaje del 12,75 % respecto del suelo urbano, superior al 10% por lo que se considera elevada.

Estas superficies suponen la siguiente dotación de zonas verdes por vivienda (considerando la capacidad residencial de las distintas zonas):

- Centro urbano: 37 m²/viv
- Los Manantiales: 87 m²/viv
- Los Cortijos: 640 m²/viv
- Valdelaagua: 14 m²/viv
- Total dotación zonas verdes y espacios libres: 75 m²/viv, equivalente a aproximadamente a 30 m²/hab, que supone una estándar elevado en el conjunto y en todos los núcleos, excepto en Valdelaagua.

8.4 - RED DE EQUIPAMIENTOS

La red de equipamientos públicos es también muy amplia, estando distribuidos de forma irregular, siendo la dotación mayor en Los Manantiales y mínima en Los Cortijos y Valdelaagua. La relación de equipamientos municipales es la siguiente:



USO	M2 SOLAR	M2 CONST	DENOMINACIÓN	NÚCLEO
1 EQUIPAMIENTO	1.000,00	0,00	CEMENTERIO MUNICIPAL (NE DE ORDEN 8 EN REVERTIBLES).	CENTRO
2 EQUIPAMIENTO	3.614,00	1.113,00	MODULOS POLICIA LOCAL Y CULTURA	CENTRO
3 EQUIPAMIENTO	323,00	0,00	OFICINA POLICIA LOCAL	CENTRO
4 EQUIPAMIENTO	1.007,00	0,00	MODULOS PREFABRICADOS	CENTRO
5 EQUIPAMIENTO	1.601,00	562,00	CASITA DE NIÑOS	CENTRO
6 EQUIPAMIENTO	10.679,00	3.476,00	INSTITUTO SEVILLA LA NUEVA	CENTRO
7 EQUIPAMIENTO	4.441,00	849,00	CENTRO DE INTERPRETACION Y COMEDOR ESCOLAR / AULARIO	CENTRO
8 EQUIPAMIENTO	1.684,00	1.614,00	POLIDEPORTIVO CUBIERTO MUNICIPAL	CENTRO
9 EQUIPAMIENTO	1.322,00	492,00	COLEGIO PÚBLICO DUQUE DE RIVAS	CENTRO
10 EQUIPAMIENTO	7.746,00	2.408,00	COLEGIO PUBLICO DUQUE DE RIVAS	CENTRO
11 EQUIPAMIENTO	586,00	19.723,00	CASA CONSISTORIAL	CENTRO
12 EQUIPAMIENTO	603,00	141,00	DEPOSITO "EL HORREO"	CENTRO
13 EQUIPAMIENTO	1.125,00	607,00	CENTRO DE SALUD (NE DE ORDEN 2 DE REVERTIBLES)	CENTRO
14 EQUIPAMIENTO	1.625,00	0,00	EQUIPAMIENTO UE 1	CENTRO
15 EQUIPAMIENTO	2.958,00	0,00	EL PRADERÓN	CENTRO
16 EQUIPAMIENTO	3.184,00	697,35	ESCUELA INFANTIL (NE DE ORDEN 3 DE REVERTIBLES)	CENTRO
17 EQUIPAMIENTO	321,00	0,00	SOLAR JUNTO A ESCUELA INFANTIL	CENTRO
18 EQUIPAMIENTO	22.467,00	7.456,00	PISCINA MUNICIPAL Y POLIDEPORTIVO (NE DE ORDEN 5Y 6 DE	MANANTIALES
19 EQUIPAMIENTO	5.897,00	4.558,00	COLEGIO PUBLICO ANTÓN SEVILLANO	CENTRO
20 EQUIPAMIENTO	1.402,00	574,00	PROTECCIÓN CIVIL Y DEPOSITO	MANANTIALES
21 EQUIPAMIENTO	14.960,67	10.456,00	COLEGIO CONCERTADO (NE DE ORDEN 7 DE REVERTIBLES)	CENTRO
22 EQUIPAMIENTO	403,00	0,00	SOLAR PLAZA DE LOS ARCOS	CENTRO
23 EQUIPAMIENTO	25.248,00	598,86	POLIDEPORTIVO HECTOR VALERO FASE II. PARCELA 59A SAU 8	MANANTIALES
24 EQUIPAMIENTO	2.000,00	0,00	POLIDEPORTIVO HECTOR VALERO. PARCELA 59 B	MANANTIALES
25 EQUIPAMIENTO	5.179,00	0,00	PARCELA DE EQUIPAMIENTO UE-I1	CENTRO
26 EQUIPAMIENTO	33,00	0,00	PARCELA DE EQUIPAMIENTO UE-I1. CENTRO DE TRANS. 1	CENTRO
27 EQUIPAMIENTO	30,00	0,00	PARCELA DE EQUIPAMIENTO UE-I1. CENTRO DE TRANS. 2	CENTRO
28 EQUIPAMIENTO-ZONA	4.809,00	0,00	PARQUE "EL HORREO"	CENTRO
29 EXTENSIÓN DE CASCO	1.074,00	148,00	ALMACÉN	CENTRO
30 EXTENSIÓN DE CASCO	186,00	166,00	ESCUELA MUNICIPAL DE MÚSICA	CENTRO
31 EQUIPAMIENTO	457,28	502,00	IGLESIA	CENTRO
32 EQUIPAMIENTO	749,00	1.349,00	CENTRO CULTURAL	CENTRO
33 RESIDENCIAL	3.614,00	1.202,00	RESIDENCIA	CORTIJOS
34 EQUIPAMIENTO	1.362,51	432,00	INFRAESTRUCTURAS	CORTIJOS
35 EQUIPAMIENTO	14.749,44		RESIDENCIA	MANANTIALES

No se incluyen los equipamientos correspondientes al SAU8, ni los no urbanizados del SAU6.

La distribución de los anteriores equipamientos es la de la siguiente imagen:



Su superficie es de aproximadamente 149.811, distribuida de la siguiente forma en los 4 núcleos urbanos:



- Centro urbano: 64.508 m²
- Los Manantiales: 1.377 m²
- Los Cortijos: 19.049 m²
- Valdelagua: 260 m²
- Total equipamientos públicos: 132.139 m²

Estas superficies suponen la siguiente dotación de equipamientos por vivienda (considerando la capacidad residencial de las distintas zonas):

- Centro urbano: 18 m²/viv
- Los Manantiales: 81 m²/viv
- Los Cortijos: 6 m²/viv
- Valdelagua: 6 m²/viv
- Total dotación equipamientos públicos: 28 m²/viv equivalente a aproximadamente a 11 m²/hab, que supone una estándar medio en el conjunto, siendo medio-alto en el centro urbano, muy elevado en Los Manantiales y reducido en Coertijos y Valdelagua, si bien debe tenerse en cuenta que en Los Cortijos existe un equipamiento privado de 17.672 m², que complementa la carencia de dotaciones públicas.

8.5 - PATRIMONIO CULTURAL

Sevilla la Nueva cuenta con los siguientes elementos destacables por su interés patrimonial o cultural:

- Casco Histórico
- Iglesia de Santiago Apóstol
- Casa Palacio de Baena (centro cultural)
- Conjunto urbano rural calle Constitución c/v calle San Isidro
- Vivienda "Belvedere" en calle Carril del Pozo (Los Cortijos)
- Red de caminos
- Red de arroyos
- Conjunto de elementos de arbolado
- Red de espacios naturales, en especial la Dehesa Boyal
- Colada del camino de Madrid y abrevadero de los Pozos del Tejar
- Yacimientos arqueológicos calle Caño
- Etc.

8.6 – EL CASCO HISTÓRICO

La primera fundación de Sevilla la Nueva se produce el 23 de diciembre de 1544 con la elección del primer concejo en la casa de Antón Sevillano y de sus primeros alcaldes (él y Pedro Serrano), poniendo en honor al promotor de la idea el nombre al pueblo de Sevilla. Rápidamente el conde de Chinchón y de su villa de Brunete se opusieron contra el nuevo núcleo, hecho que provocó que durante diez años se llevaran a cabo distintos pleitos y sentencias que provocarían una segunda fundación de Sevilla la Nueva el 14 de abril de 1554.

El núcleo histórico conservado a día de hoy, ocupa una superficie aproximada de tan solo 42.000 m². Lo integran las plazas plazas de España, Sevilla y Los Arcos, así como las manzanas conformadas por las calles Mayor y Constitución y ortogonalmente los que corresponden a las actuales calles José Antonio y San Isidro, antiguos caminos de Madrid y vereda de Los Llanos.



La siguiente imagen muestra un plano del Casco Histórico de 1860, obtenido de la cartografía histórica de la Comunidad de Madrid.



La siguiente imagen muestra el límite del Casco Histórico sobre ortofoto actual, señalándose las delimitaciones correspondientes al plano de 1860 y a la zona delimitada como "Casco Antiguo" en el documento de las Normas Subsidiarias.



Tal como puede comprobarse, parte de la zona de Casco Antiguo de las NNSS se sitúa fuera de los límites de centro histórico del plano de 1860. Por otra parte se puede comprobar que parte de la plaza de los Arcos está fuera de la delimitación del Casco Antiguo de las NNSS y por último cabe destacar que toda la zona norte está consolidada con edificaciones recientes, calificándose en las NNSS con ordenanza de Ensanche, grado 1º.

A continuación se presentan imágenes recientes de la escena urbana del Casco Antiguo:





VISTA 3



VISTA 4



VISTA 5



VISTA 6



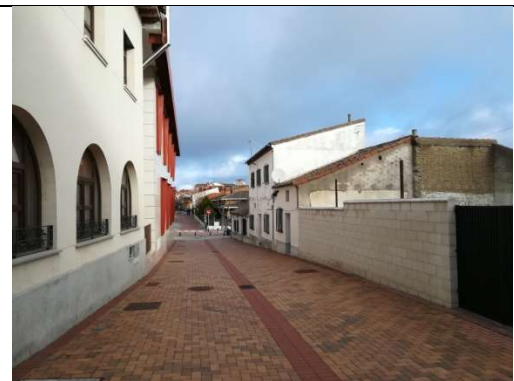
VISTA 7



VISTA 8



VISTA 9



VISTA 10



Del análisis del Casco se han podido extraer las siguientes conclusiones:

- Las alienaciones históricas dan carácter y significado histórico al conjunto, por lo que deben mantenerse en la medida de lo posible.
- Existen edificaciones antiguas bien conservadas que deben ser referente para las nuevas construcciones, por mantenimiento, color y textura de fachadas, cubiertas, etc.
- Las condiciones de urbanización no son las más adecuadas, faltando en general calidad en los materiales, disposiciones y en general uniformidad. Sería deseable tratamiento a un solo nivel, cales de coexistencia y peatonales, etc.
- Las fachadas cuentan con elementos impactantes negativamente, como rótulos, tendidos aéreos, cajas de acometidas, equipos de climatización, etc.
- El grado de conservación de las edificaciones antiguas es en general muy deficiente.
- Existen edificaciones “no históricas” que impactan negativamente, por materiales (ladrillo visto en especial), volumen de cubiertas, buhardillas, vuelos, etc.

9. MEDIO FÍSICO Y MEDIO AMBIENTE

Si bien todo lo referente al medio físico y a las cuestiones medioambientales, se recogen en documento específico, se resumen aquí los principales aspectos:

Climatología:

Sevilla la Nueva se caracteriza por tener un clima mediterráneo templado, con veranos cálidos y secos e inviernos suaves con un periodo de heladas amplío.

Geomorfología:

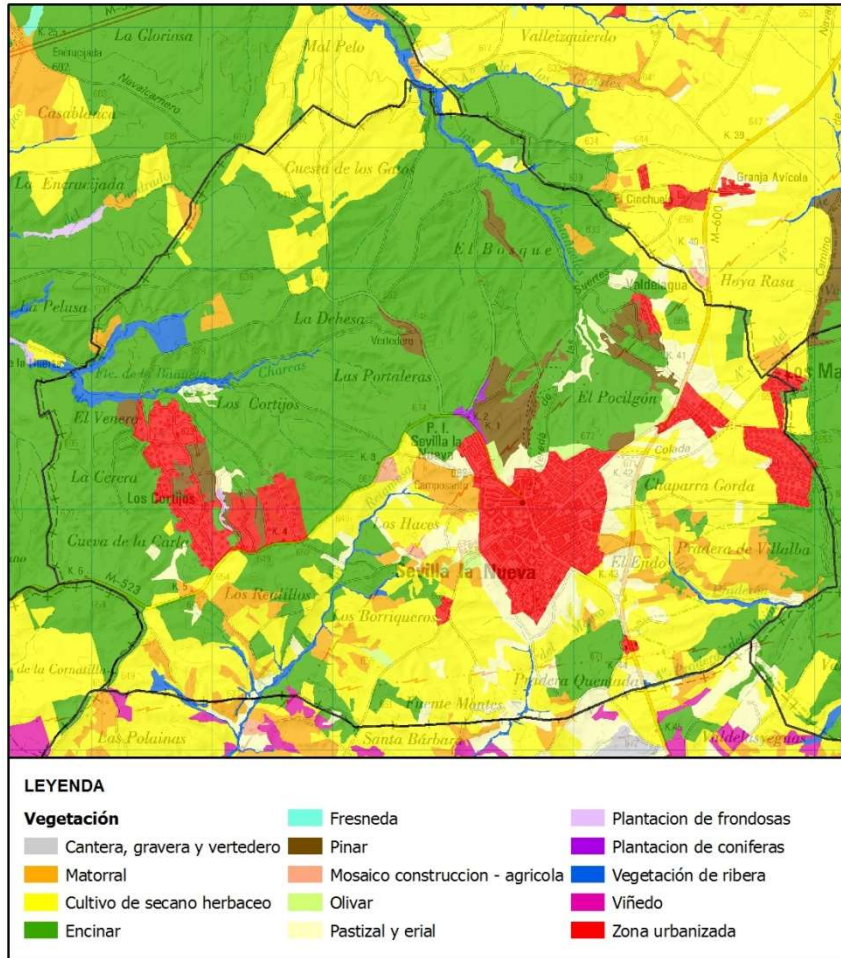
El término municipal de Sevilla La Nueva presenta un relieve con pendientes variables comprendidas entre el 2%, las zonas más llanas, y el 20% las zonas de laderas más pronunciadas.

El punto más alto del municipio coincide con el Alto del Comosanto a 681 m de altitud. Las zonas de menos altitud corresponden a las vaguadas generadas por los arroyos presentes en el municipio.

Hidrología:

El término municipal de Sevilla La Nueva pertenece a la Confederación Hidrográfica del Tajo. El municipio se encuentra dividido por las cuencas del río Guadarrama y la cuenca del río Alberche, al que pertenece la mayoría del término municipal.

En el municipio no se encuentra ningún río de importancia, localizándose algún arroyo, como el arroyo del Praderón y cauces discontinuos.



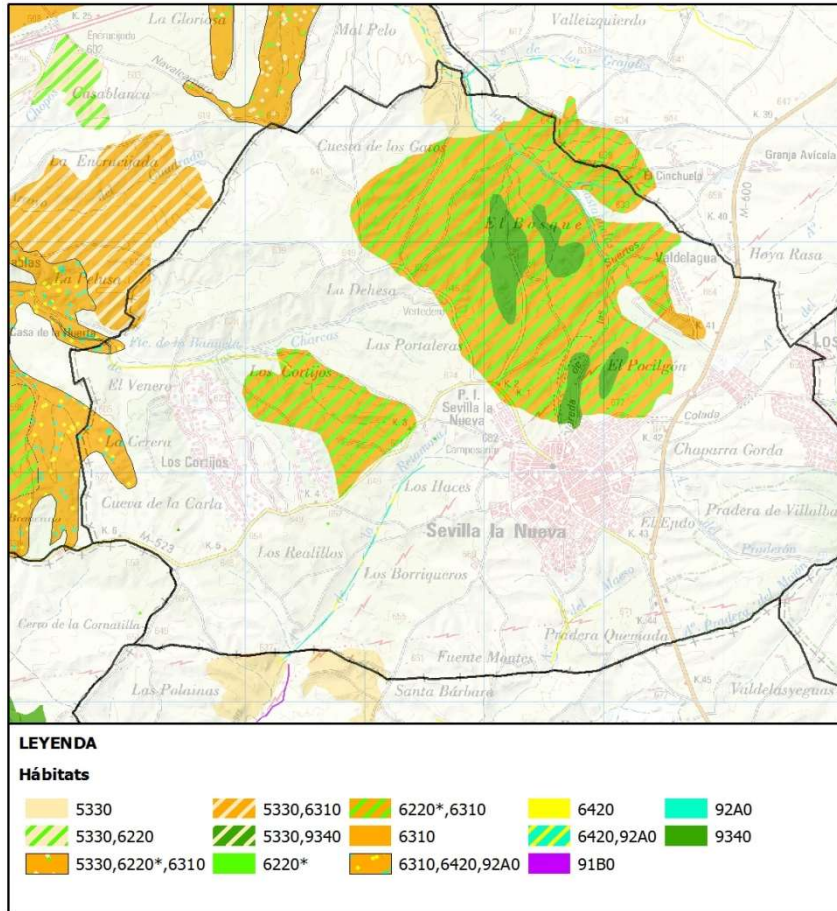
Paisaje:

Las unidades más relevantes son la unidad del Valle del río Quijorna, al norte, y la unidad denominada Lomo de Casarrubios, al sur.

Hábitats:

Existen 7 asociaciones botánicas diferentes, uno de ellos, prioritario. Los hábitats localizados en el municipio de Sevilla La Nueva son:

- Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* (92A0)
- Dehesas perennifolias de *Quercus spp.* (6310)
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (9340)
- Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* (91B0)
- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (5330)
- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion* (6420)
- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodieta** (prioritario) (6220)

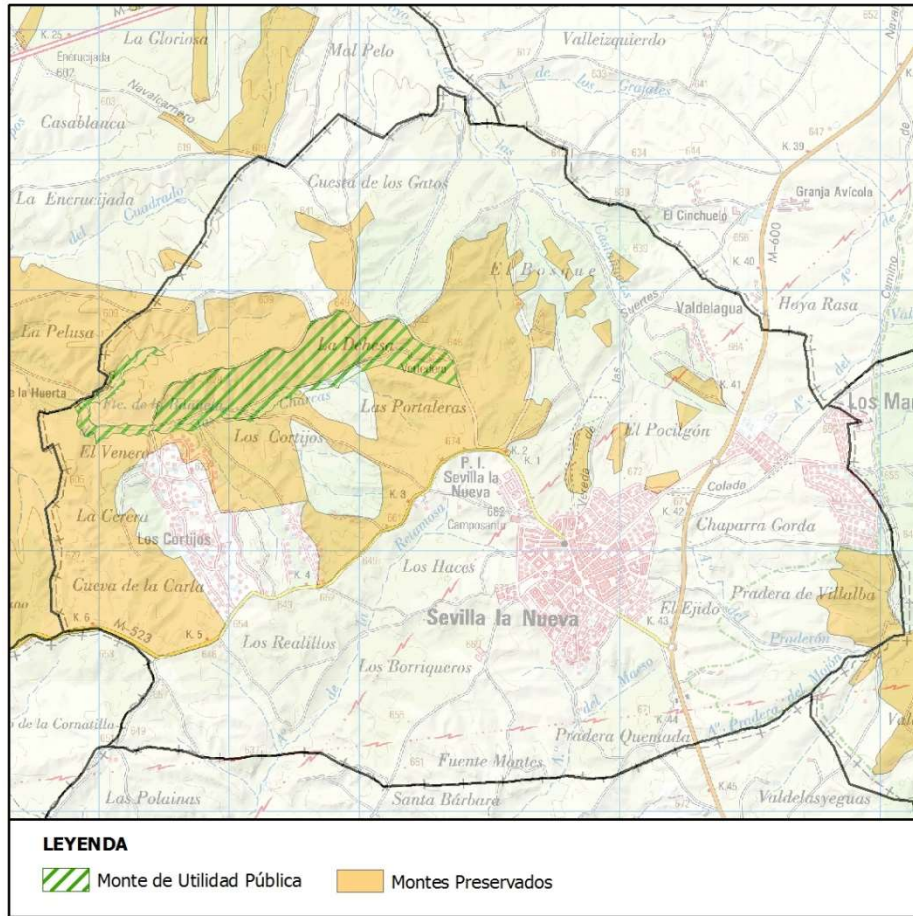


92A0 - Bosques galería de Salix alba y Populus alba
6310 - Dehesas perennifolias de Quercus spp.
9340 - Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
91B0 - Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia

5330 - Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
6420 - Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
6220 - Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea*

Figuras de protección:

- ZEPA Encinares del río Alberche y río Cofio y el ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio (DECRETO 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona de especial conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”).
- Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno (Ley 20/1999). El Parque Regional cuenta con su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) que fue aprobado por DECRETO 26/1999, de 11 de febrero y posteriormente, aprobada su ampliación por el DECRETO 124/2002, de 5 de julio.





10. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

10.1 -CONVENIOS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

Sevilla la Nueva cuenta con los siguientes convenios suscritos con Canal de Isabel II:

- Convenio de 29 de marzo de 2006 de gestión del servicio de aducción y distribución de agua potable, de titularidad municipal, así como la depuración de las aguas residuales que se conecten a la EDAR gestionada por el Canal.
- Adenda al convenio de gestión entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas, suscrito con motivo de la aprobación de las NN.SS. vigentes
Esta adenda incluye los siguientes parámetros:
 - Suelo urbano incluido: UE14, UE15, UE 11
 - Suelo apto para urbanizar incluido: SAUs 1 a 8
 - Coste estimado infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y depuración: 13.132.199,12 € (IVA incluido)
- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de Agua de Consumo Humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva , de 6 de junio de 2012.
- Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Sevilla la Nueva, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva , de 25 de abril de 2012.

10.2 -PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

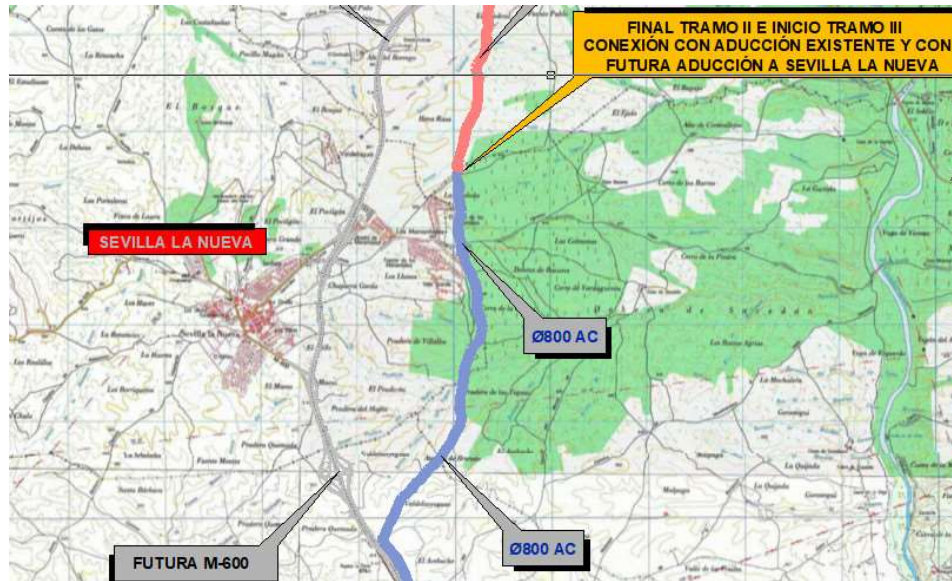
Se han tramitado los siguientes planes especiales:

- Proyecto de depósitos del sistema CASRAMA (Sur) Sevilla la Nueva, Villanueva de Perales y Villamantilla, en los términos municipales de Sevilla la Nueva, Villanueva de Perales, Villamantilla, Brunete y Villaviciosa de Odón, promovido por el Canal de Isabel II.
- Plan Especial de Infraestructuras del “Proyecto de construcción del saneamiento de la urbanización “Los Cortijos”, en el término municipal de Sevilla la Nueva, promovido por el Canal de Isabel II
- Proyecto para las obras de construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales en la urbanización “Valdelagua.
- Proyecto de Campo de pozos de la cuenca del río Guadarrama.
- Proyecto de refuerzo de la arteria “Canal de Valmayor – Navalcarnero” tramos II y III “Brunete – Navalcarnero.

10.3 -RED DE ADUCCIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUA

De acuerdo con la documentación del Canal de Isabel II, facilitada por el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, la red de aducción y abastecimiento municipal contiene los siguientes elementos principales:

- Red supramunicipal de aducción (red supramunicipal). Discurre en sentido norte sur, por el extremo este del municipio. Se trata de una arteria de 800 mm de diámetro.



- Conducciones de aducción (red general). Existen conducciones de aducción a los depósitos situados en Los Manantiales, el centro urbano (dos depósitos) y Los Cortijos.
- Red de distribución. Desde los 4 depósitos se distribuye la red de abastecimiento de todas las tramas urbanas.

10.4 -SISTEMA DE DEPURACIÓN

La estación depuradora está ubicada al este del municipio, junto al río Guadarrama. Actualmente se está llevando a cabo la ampliación de la misma, a fin de cubrir los caudales del desarrollo de las NN.SS. vigentes, mediante una ampliación de 3.500 m³/d.

10.5 -RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

La red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con la documentación facilitada por el Ayuntamiento y consultado el plan especial “Proyecto de construcción del saneamiento de la urbanización “Los Cortijos”, se compone de los siguientes elementos:

- Estaciones de bombeo, ubicadas en Los Cortijos y dos en el centro urbano.
- Conducciones de impulsión, desde las anteriores estaciones de bombeo.
- Conducciones por gravedad, distribuidas por los núcleos urbanos y que finalmente conducen las aguas hasta la depuradora.

10.6 -RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

La red de aguas pluviales se ha proyectado únicamente en los sectores de suelo apto para urbanizar cuyos planes parciales se han aprobado definitivamente, es decir, en los siguientes:

- SAU 2
- SAU 5
- SAU 6
- SAU 8



El resto de la trama urbana dispone de red unitaria.

10.7 -INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Cabe destacar la existencia de una línea aérea de alta tensión, de 220 kv Talavera – Azután, que discurre en sentido noreste-suroeste y que atraviesa parte del núcleo central (zona noroeste en concreto afectando al SAU7 y al polígono industrial).

10.8 -RED DE GAS NATURAL

Por el término municipal discurre la arteria de Enagas sensiblemente siguiendo el mismo trazado que la M-600. De dicha arteria existe una red de distribución de la compañía Madrileña Red de Gas, que da servicio a las tramas residenciales del centro urbano.

11. EL PLANEAMIENTO VIGENTE

11.1 -CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las vigentes NN.SS. clasifican el suelo de acuerdo con las siguientes categorías y superficies:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE (HAS)	PORCENTAJE
URBANO	CONSOLIDADO	281,81	11,27%
	NO CONSOLIDADO (UEs)		
URBANIZABLE		109,51	4,38%
NO URBANIZABLE	LEG. SECTORIAL	1457,87	58,31%
	RESTO (1)	650,81	26,03%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		2500	100,00%

(1) Dentro de la categoría de no urbanizable “resto” se incluyen los suelos no urbanizables incluidos en la denominada Zona C “Uso general” del ZEC Cuenca de los ríos Alberche y Cofio, pues serían susceptibles de ser urbanizables.



11.2 -CALIFICACIÓN DEL SUELO

Los parámetros recogidos en las NNSS2001 son los siguientes:

SUELO URBANO	VIV	Viario	Verde	EQUIP.	S. Total
SUELO URB.CONS.	2100				
UE-1	45	7.589	10.804	1.625	43.347
UE-2	24	560	2.490		9.650
UE-3	135	7.880	16.450		42.588
UE-4			22.848		38.442
UE-5	25				1.860
UE-6	25	270		288	1.640
UE-7	56	2.117			4.760
UE-8	22	300			1.680
UE-9	45	616	540		5.356
UE-10	174			5.773	43.814
UE-11	32	576			2.820
UE-12	7				332
UE-13	18	350			1.092
UE-14					199.000
UE-15	6	920			4.800
UE-16	42	13.700	63.800		235.500
UE-17	28		896		2.744
UE-18	14	692			4.212
UE-19	36	6.920	12.382	2.954	44.417
UE-20	62	1.400			14.452
UE-21	85	1.178			12.032
UE-22	112	1.085			10.384
UE-I-1		11.400	7.980	3.240	52.600
API-1	91		6.280	5.000	62.799
TOTAL	3.196	57.553	144.470	18.880	840.321

SUELO URBANIZABLE	VIV	U. A.	Verde	EQUIP.	S. Total
SAU 1	179	32.504	36.130	11.980	119.450
SAU 2	203	36.660	49.140	12.120	135.620
SAU 3	225	40.737	29.300	15.600	150.320
SAU 4	107	43.426	49.000	9.500	133.950
SAU 5	183	21.690	30.750	9.110	83.220
SAU 6	191	22.653	15.400	14.960	76.450
SAU 7	196	23.250	14.520	16.500	78.500
SAU 8	381	153.471	38.970	27.248	317.621
TOTAL	1.665	374.391	263.210	117.018	1.095.131

SU + SUZ	4.861	431.944	407.680	135.898	1.935.452
-----------------	--------------	----------------	----------------	----------------	------------------



En el documento de memoria, en el apartado final, se cuantifican tanto el techo de viviendas como el de habitantes, siendo los siguientes:

- Techo de viviendas:
 - o Viviendas existentes en 1999: 2.100
 - o Nuevas viviendas SU y SAU: 2.761
 - o **Total techo viviendas NN.SS.: 4.861**

- Techo poblacional:
 - o Habitantes en 1999: 3.200
 - o Habitantes previstos en SU y SAU: $3,2 * 2.761$: 8.835
 - o **Total techo poblacional NN.SS.: 12.035**

11.3 -GESTIÓN

El sistema de actuación para el conjunto de unidades de ejecución y sectores es el de compensación, mediante iniciativa privada.

Respecto de la equidistribución global, se establece un área de reparto por cada sector de suelo apto para urbanizar, con los siguientes aprovechamientos tipo (UAs/m²) y densidad bruta residencial (viv/ha):

	UA/m ²	VIV/Ha
SAU 1	0,27	15
SAU 2	0,27	15
SAU 3	0,27	15
SAU 4	0,25	8
SAU 5	0,26	22
SAU 6	0,29	25
SAU 7	0,29	25
SAU 8	0,48	12

Cabe señalar por un lado la desigual densidad de viviendas entre sectores, así como la elevada intensidad edificatoria del SAU 8.

En las fichas de condiciones urbanísticas de los distintos sectores de suelo urbanizable se establecen una serie de parámetros urbanísticos: edificabilidad máxima, densidad máxima, número máximo de viviendas, uso principal, etc así como condiciones de gestión, destacando plazos de ejecución y la obligatoriedad de la puesta en funcionamiento de la ampliación de la EDAR para la puesta en servicio de cada sector.

12. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

De acuerdo con los datos de las Normas Subsidiarias y comprobados los ámbitos cuya urbanización esté ejecutada, en el siguiente cuadro se refleja el grado de desarrollo de las unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable (se reflejan en plano específico de desarrollo de las NNSS2001):



SUELO URBANO	Desarrollo			
	Planeam. Aprob	Equidistribución	Urbanización	Edificación
SUELO URB. CONS.				
UE-1				
UE-2				
UE-3				
UE-4				
UE-5				
UE-6				
UE-7				
UE-8				
UE-9				
UE-10				
UE-11				
UE-12				
UE-13				
UE-14				
UE-15				
UE-16				
UE-17				
UE-18				
UE-19				
UE-20				
UE-21				
UE-22				
UE-I-1				
API-1				

SUELO URBANIZABLE	Desarrollo			
	Planeam. Aprob	Equidistribución	Urbanización	Edificación
SAU 1				
SAU 2				
SAU 3				
SAU 4				
SAU 5				
SAU 6				
SAU 7				
SAU 8				

De los cuadros anteriores se deduce el elevado desarrollo del suelo urbano frente al suelo urbanizable, que no ha iniciado su urbanización ni su edificación (salvo la ejecución de la parcela dotacional y de zona verde del SAU-6). Las razones de dicha falta de desarrollo se deben, en el caso del SAU 8, a que actualmente el promotor está en fase concursal.

Respecto del número de viviendas es importante señalar que las viviendas construidas han superado a las previstas por las NN.SS., de acuerdo con el siguiente comparativo en el que se ha considerado la capacidad de viviendas en el suelo urbano consolidado y el no consolidado (unidades de ejecución) desarrollado hasta la fecha:

NN.SS.:

Viviendas consideradas existentes: 2.100

Capacidad de viviendas en unidades de ejecución desarrolladas: 893



Total capacidad viviendas previstas por las NN.SS.: 2.893

Desarrollo NN.SS:

Viviendas construidas: 3.739

Viviendas en parcelas vacantes: 480

Total capacidad de viviendas en desarrollo de las NN.SS.: 4.219

Diferencia capacidad de viviendas NN.SS. y su desarrollo: 1.326 viviendas

Lo anterior se debe, probablemente, a que no se consideraron las parcelas vacantes.

De acuerdo con lo anterior, el techo de viviendas de las NN.SS. podría “corregirse”, a día de hoy, de acuerdo con los datos anteriores de la siguiente forma:

- Capacidad de viviendas en desarrollo de las NN.SS.: 4.219
- Capacidad de viviendas unidades de ejecución no desarrolladas: 191
- Capacidad de viviendas en suelo apto para urbanizar (sectores 1 a 8): 1.665
- **Total techo de viviendas NN.SS. corregido: 6.075 (frente a las 4.861 consideradas en la memoria de las NN.SS.)**

Y por tanto el techo poblacional sería el siguiente (considerando, tal como se consideró en las NN.SS. un ratio de 3,2 hab/viv):

- Población actual: 9.266 hab
- Población prevista en parcelas vacantes: 480x3,2: 1.536 hab
- Población prevista unidades de ejecución no desarrolladas: 191x3,2 : 611 hab
- Población prevista suelo apto para urbanizar: 1.665x3,2 : 5.328 hab
- **Total techo poblacional NN.SS. corregido: 16.741 (frente a los 12.035 considerados en las NN.SS.)**

De acuerdo con lo anterior, el desarrollo de las NN.SS. puede resumirse de acuerdo con los datos del cuadro siguiente:

DATOS DE VIVIENDA Y POBLACIÓN (DESARROLLO DE LAS NN.SS. CORREGIDO)				
	VIVIENDAS	%	RATIO HAB/VIV	Nº DE HABITANTES
CONSTRUIDO	3.739	69,4%	-	9.266
PARCELAS VACANTES	480		3,2	1.536
SECTORES CON PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO (1)	572	9,4%	3,2	1.830
UNIDADES DE EJECUCIÓN SIN DESARROLLAR (2)	191	21,1%	3,2	611
SECTORES SIN DESARROLLAR (3)	1.093		3,2	3.498
TOTAL (TECHOS NN.SS. CORREGIDOS)	6.075	100%		16.741

(1) SAU 6 Y SAU 8

(2) UES 4, 5, 6, 8, 9, 11, 16

(3) SAU 1, 2, 3, 4, 5, 7

La falta de desarrollo del suelo urbanizable se ha debido principalmente a los siguientes factores:

- Crisis económica
- Estructura de la propiedad compleja y en algunos casos sin iniciativa para el desarrollo.
- Exceso de cesiones para redes públicas muy por encima de las exigibles por la LSCM.



- Superficie excesiva del sector que dificulta el acuerdo entre los distintos propietarios.
- Preordenación de las NNSS poco atractiva para su desarrollo.
- Reducida densidad de viviendas que inviabiliza el desarrollo.
- Entrada en vigor de la LSCM que establece determinaciones añadidas a las de las NN.SS.



MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- INTRODUCCIÓN.....	41
1.1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.....	41
1.2. EQUIPO REDACTOR	41
2.- ANTECEDENTES.....	41
3.- CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN	42
4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL	42
5.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	43
5.1. PRINCIPIOS RECTORES.....	43
5.2. OBJETIVOS GENERALES	44
5.3. OBJETIVOS PARTICULARES.....	45
6.- PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN (ANÁLISIS URBANÍSTICO)	46
6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.....	46
6.2. ALTERNATIVA CERO (AUSENCIA DE PLAN)	47
6.3. ALTERNATIVA DOS	48
6.4. ALTERNATIVA TRES	50
6.5. ESQUEMAS DE ALTERNATIVAS	52
7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	56
7.1. ESTRUCTURA GENERAL.....	56
7.2. ESTÁNDARES DE REDES PÚBLICAS.....	59
7.3. USOS.....	60
7.4. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES	61
7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	64
7.6. REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN URBANA Y RURAL	65
7.7. TECHOS DE VIVIENDAS Y POBLACIONES EN EL PLAN GENERAL.....	66
8.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	68
8.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO	68
8.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	70
8.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	71
8.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	78
8.5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO.....	80



1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento (Plan General (PG)) tiene, con carácter general, un doble propósito. Por una parte asumir y refundir los desarrollos llevados a cabo, en un documento único y global, adaptado a la legislación urbanística vigente. Por otra parte definir, en base a las alternativas analizadas en el estudio ambiental estratégico, los suelos que puedan ser objeto de desarrollo futuro, preferentemente entre los ya considerados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2001 (NNSS-2001) y que a día de hoy no han sido desarrollados, pero con independencia de ello, los que puedan ser objeto de transformación en base a criterios de sostenibilidad.

En definitiva, el PG propone un crecimiento “sostenido” y “sostenible”, manteniendo, en lo posible, los derechos ya adquiridos por parte de los propietarios de los terrenos urbanos y urbanizables de las Normas Subsidiarias vigentes.

1.1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

El documento se elabora a partir de la situación actual y el análisis y diagnóstico de los problemas detectados y su consideración desde el punto de vista urbanístico, social, económico y medioambiental. Como escenario inicial se considera la ciudad actual, adoptando los parámetros del desarrollo de las NNSS-2001.

El documento asimismo se corresponde con las políticas urbanísticas del Equipo de Gobierno municipal, que tratan especialmente de equilibrar los intereses públicos y privados, priorizando en todo caso las protecciones medioambientales y la sostenibilidad del modelo territorial.

1.2. EQUIPO REDACTOR

Planeamiento y coordinación general: GPA (Gestión de Planeamiento y Arquitectura S.L.)
Aspectos medio ambientales: Alberto Lozano Moya (Globalambiente)
Arqueología: Lorenzo Galindo San José y Vicente Sánchez Sánchez-Moreno (Arquuestudio S. Coop.)

2.- ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias fueron aprobadas por Consejo de Gobierno el 11 de enero de 2001 y por tanto, poco antes de publicarse en agosto de 2001 la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM). De aquí que, según la DT 3ª/1, el Plan mantuvo su vigencia sin perjuicio de lo establecido en dicha Ley. La legislación, de acuerdo a la cual fue redactado el Plan, es la formada por la L9/95 y L20/97 (Autonómicas) y las L6/98 y el Real Decreto Ley 4/2000 (Estatales), siendo de aplicación asimismo parcialmente los Reglamentos de Planeamiento y Gestión (1.978) en lo que no son contrarios a la STC 97 que anuló, prácticamente, la LS/92.

Aun no habiéndose aprobado las Normas Subsidiarias al amparo de la LSCM, los planeamientos elaborados desde la fecha de entrada en vigor de la misma se han venido ajustando parcialmente a dicha legislación.

Por otra parte, al no existir en el año 2001 la legislación básica medioambiental, las NNSS, aun estando minuciosamente redactadas, no contienen estudios ambientales específicos.



3.- CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN

El PG tiene el siguiente contenido documental:

VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO

- Documento I. Memoria y anexos.
 - o Anexo 1: Resumen ejecutivo.
 - o Anexo 3: Cuadros resumen del Nuevo PG
 - o Anexo 2: Áreas Homogéneas.
- Documento II. Normas Urbanísticas, Anexo y Fichas de Ámbitos.
 - o Anexo 1: Ordenanzas específicas de Ámbitos.
- Documento III. Catálogo.
- Documento IV. Inventario en suelo no urbanizable.
- Documento V. Estudio de Viabilidad, Informe de Sostenibilidad Económica y memoria desde las perspectivas de género y diversidad.
- Documento VI. Planos.

VOLUMEN 2. MEDIO AMBIENTE. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

VOLUMEN 3. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO PRELIMINAR

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL

La D.T. 3ª/5 de la LSCM, vigente desde agosto de 2001, indica que los PG y las NN.SS. en vigor en dicha fecha deberían adaptarse a dicha Ley en un plazo de 2 años.

Ampliamente sobrepasado dicho plazo, el citado precepto habilita, por sí solo, la redacción del presente Plan General.

Por otra parte, la legislación urbanística actual, así como la referente a la protección ambiental, del patrimonio histórico, arqueológico, etc., difieren de la que sirvió de soporte legal para la redacción de las Normas Subsidiarias, siendo necesario actualizar el planeamiento general a dicha normativa.

También se considera necesario revisar el planeamiento general para ajustarse a la muy diferente situación socio-económica actual, frente al momento en que se elaboraron las Normas Subsidiarias. En este sentido deben tenerse en cuenta aspectos como los nuevos modelos o situaciones familiares, el fomento de la ecología, la evolución y diversidad de los medios de transporte, el impacto de género, la irrupción de las nuevas tecnologías y las redes sociales, que han traído consigo nuevos modelos de trabajo, de movilidad y de relación, etc. Todos estos cambios afectan a la actual concepción de la ciudad y por tanto al planeamiento urbanístico que la define y regula.

El nuevo planeamiento se redacta, además, para corregir en lo posible los aspectos que inciden negativamente en el modelo territorial actual, teniendo en cuenta especialmente aspectos medioambientales, sociales, normativos, etc.

En último término debe tenerse en cuenta que el desarrollo de las vigentes NNSS se ha visto congelado por diversos motivos, existiendo suelos urbanos y urbanizables que no se han desarrollado y que por tanto precisan de un replanteamiento en sus determinaciones, encaminadas a la facilitar la gestión de dichos suelos, que se han demostrado “bloqueados”, aun en estos últimos años de “recuperación económica”. Y esto es necesario para completar la trama urbana actual, que ha quedado en ciertas zonas incompleta, afectando negativamente al modelo social y económico, a la movilidad y a la escena



urbana. El presente PG trata de dar solución a estos suelos, buscando fórmulas que permitan su deseable desarrollo, de forma que se complete el modelo territorial del suelo urbano y urbanizable actual, el cual se considera adecuado en su planteamiento global de ocupación del territorio.

5.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

5.1. PRINCIPIOS RECTORES

Se establecen los siguientes fines o principios rectores para el PG:

- Contribuir a la eficacia de los principios rectores de la política social y económica previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española y desarrollados por la legislación estatal.
- Favorecer un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado basado en una utilización racional de los recursos naturales y en la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales.
- Favorecer la satisfacción del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, energéticamente eficiente y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio asequible.
- Fomentar el crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando los crecimientos dispersos.
- Fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, con especial atención a los parques infantiles.
- Mejorar la calidad de la vida urbana de la población favoreciendo la modernización de las redes de infraestructuras, las dotaciones y equipamientos, la implantación de innovaciones tecnológicas, la movilidad sostenible y la accesibilidad con especial atención a las personas con diversidad funcional o movilidad reducida.
- Mejorar la calidad del medio ambiente urbano y del rural mediante la implantación de medidas eficaces de conservación y mejora de la naturaleza, de la flora y la fauna y de protección del patrimonio cultural y del paisaje; de preservación de los valores del suelo inidóneo o innecesario para albergar transformaciones urbanísticas; y de prevención contra la contaminación del aire, agua suelo y subsuelo y contra los riesgos y peligros para la seguridad y salud públicas.
- Coadyuvar al desarrollo económico y social equilibrado del territorio urbano mediante la implantación de usos que incentiven la inversión de manera sostenible y la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable.
- Priorizar y potenciar actuaciones en la ciudad consolidada mediante el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria, así como de la regeneración y renovación urbanas en ámbitos urbanos degradados.
- Promover y facilitar la participación y colaboración de la iniciativa privada en el ejercicio de la actividad urbanística y priorizar al propietario de suelo para promover las actuaciones de transformación y de edificación y sobre el medio urbano.



- Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos así como el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.
- La integración de las perspectivas de género y de cohesión intergeneracional en los procesos urbanísticos.
- Garantizar y promover la participación ciudadana en los procesos de ordenación y gestión urbanística.
- Facilitar el acceso a la información pública urbanística y fomentar la transparencia administrativa.
- Asegurar la utilización del suelo, del vuelo y del subsuelo conforme al interés general y en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento territorial y urbanístico.
- Impedir actuaciones especulativas sobre el suelo.
- Como principio general se promoverán inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todas y todos, mediante sistemas de transporte que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas

5.2. OBJETIVOS GENERALES

A partir de los principios anteriores, se establecen los siguientes objetivos generales para el PG:

- Ajustar el documento a la normativa urbanística vigente.
- Clarificar, a partir de la experiencia acumulada ciertos aspectos concretos o problemática surgida en su aplicación, buscando la utilidad y el servicio a los ciudadanos, así como el interés general, resolviendo las imprecisiones gráficas de los planos así como errores materiales detectados.
- Analizar las normas urbanísticas a fin de simplificarlas en la medida de lo posible para de esta forma evitar conflictos entre vecinos y de estos con la administración.
- Mejorar las condiciones ambientales del municipio a todos los niveles, principalmente las relativas a la adaptación al cambio climático y a su mitigación.
- Refundir en un único documento el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo que ha ido aprobándose desde 2001, así como las modificaciones a las que se ha visto sometido.
- Establecer soluciones operativas, siguiendo las directrices del equipo de Gobierno, enfocadas a su puesta en marcha, concretando principalmente en las Normas Urbanísticas y en las fichas de los ámbitos su ordenación, gestión y ejecución.



5.3. OBJETIVOS PARTICULARES

El sistema de objetivos particulares es el siguiente:

- Definir un modelo de crecimiento contenido, fijando una población máxima en torno a 15.000 habitantes, de forma que se favorezca un modelo sostenible, la dinamización del comercio y de la vida social, dando viabilidad a los distintos servicios y al transporte público, además de posibilitar en cierta medida la reducción de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y espacios libres y viarios.
- Establecer reservas de suelo para ejes peatonales y ciclables que conecten los cuatro núcleos urbanos entre sí, con el medio natural y con las principales dotaciones públicas del municipio.
- Revisión de aspectos normativos relativos entre otros A la adecuación del régimen de usos a las necesidades actuales y a las expectativas futuras. Establecimiento de un régimen de usos que favorezca el acceso a la vivienda, el dinamismo de la economía y la generación de puestos de trabajo. Para ello se propone flexibilizar en la medida de lo posible la tolerancia de usos, con las salvaguardias necesarias para evitar conflictos con los usos residenciales.
- Reducir el tamaño de los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano para facilitar su desarrollo.
- Establecer una densidad residencial equilibrada teniendo en cuenta la viabilidad económica y ambiental del suelo urbanizable sectorizado.
- Mejorar la conexión de las tres zonas de Los Cortijos, así como su conexión peatonal con el centro urbano.
- Mejorar la funcionalidad de los suelos de vías pecuarias como espacios libres protegidos para su uso público. Poner en valor y dotar de continuidad y funcionalidad a las vías pecuarias del municipio, proponiendo la reubicación del actual descansadero a una posición más cercana al núcleo urbano.
- Actualizar la normativa del suelo no urbanizable, de acuerdo con la normativa ambiental y urbanística. Flexibilizar y concretar la regulación de las actuaciones permitidas, siempre que supongan mejoras medioambientales.
- Posibilitar la implantación de usos sostenibles diversos en el suelo no urbanizable, concretando dichos usos/actividades y de forma que cuando menos, no sean más restrictivos que los de la normativa supramunicipal.
- Posibilitar la implantación de suelos con calificación de “actividades productivas”, con destino a usos terciarios, dotaciones e industrial limpia compatible con los usos residenciales, que generen trabajo y actividad en el municipio.
- Favorecer modelos sostenibles ambiental, social y económico en los sectores, con los siguientes criterios:
 - o Densidad homogénea residencial de 25 viv/ha.
 - o Diversidad tipológica y de régimen de protección.
 - o Reducción superficie viaria.
 - o Equilibrio superficie peatonal, ciclable y rodada.



- Posibilitar edificaciones de hasta 3,5 plantas, para reducir la ocupación del suelo y por tanto su transformación, favoreciendo la existencia de espacios libres permeables.
 - Diversidad tipológica: unifamiliar, multifamiliar, actividades productivas.
 - Equilibrio vivienda libre y protegida (mínimo 30% edificabilidad residencial).
 - Concentración espacios libres para facilitar su mantenimiento, incorporando espacios de menor dimensión de relación y de carácter local.
 - Tratamientos “naturales” de los espacios libres, para preservar los acuíferos, evitar el consumo excesivo de agua y el coste de mantenimiento.
 - Posibilitar la existencia de espacios libres privados que faciliten la sostenibilidad económica del planeamiento.
 - Reservar espacios para la correcta gestión de los residuos urbanos, encaminados al plan de “residuos cero”.
- Repercutir los ingresos municipales derivados de los desarrollos urbanísticos del suelo urbanizable en la mejora del centro urbano, de forma que se compense la sobrecarga que dichos suelos exteriores generan en el centro. En este sentido se puede valorar la inversión en infraestructuras, zonas de aparcamiento, obtención y construcción de nuevos equipamientos y zonas verdes, actuaciones de reforma y rehabilitación urbana, etc.
 - Remitir determinados aspectos concretos de la normativa a ordenanzas o instrucciones municipales, de forma que se facilite su eventual modificación o mejora (al ser su aprobación competencia municipal y no autonómica). Dichos instrumentos deberán dotarse de las debidas medidas de publicidad y transparencia.
 - Reservar suelo para la implantación de un futuro cementerio, en el medio rural.
 - Mejorar las infraestructuras hidráulicas implantando una red de riego con agua regenerada, proveniente de la EDAR de Sevilla la Nueva. Este aspecto deberá tratarse con Canal de Isabel II, como ente gestor.

6.- PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN (ANÁLISIS URBANÍSTICO)

6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

La Ley Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (Art. 20 y Anexo IV) detalla el contenido del documento inicial estratégico y del posterior estudio ambiental estratégico (EAE), que debe ser parte integrante del Plan General (PG), en sus fases de Avance (borrador del plan) y posterior de aprobación inicial (versión inicial del plan).

En la referida Ley Estatal se establece que el documento inicial estratégico debe incluir la descripción y evaluación de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente y el cambio climático, que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, mediante el estudio de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) justifica, desde el punto de vista medio ambiental, la elección de la alternativa más favorable, que se desarrolla en el presente documento de Avance (Borrador del Plan) y que tiene en cuenta además, el ajuste de la misma al sistema de objetivos perseguido por el planeamiento que nos ocupa.

Se proponen inicialmente las siguientes alternativas:



6.2. ALTERNATIVA CERO (AUSENCIA DE PLAN)

Respecto a la denominada habitualmente “alternativa cero”, se analizan los aspectos relevantes de la situación actual respecto del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.

La ausencia de plan implica que las determinaciones urbanísticas actuales seguirían, de hecho, constituyendo el marco legal de desarrollo del municipio. El desarrollo urbanístico del municipio asumiría dichas determinaciones con las consideraciones a que diese lugar la aplicación de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el TRLS 7/2015 y la legislación medio ambiental actual y de otra índole que pudiese afectarle.

Los aspectos más relevantes de esta alternativa, desde el punto de vista urbanístico y de ajuste al sistema de objetivos, serían los siguientes:

a) Falta de estudios ambientales

El planeamiento vigente carece de los estudios ambientales específicos, tales como documento ambiental, contaminación acústica y atmosférica, estudio de caracterización de suelos, estudio hidrológico, adaptación y mitigación del cambio climático, residuos, tráfico y movilidad sostenible, etc. Esta carencia, por si sola, justificaría la inoportunidad de esta alternativa.

b) Aspectos normativos

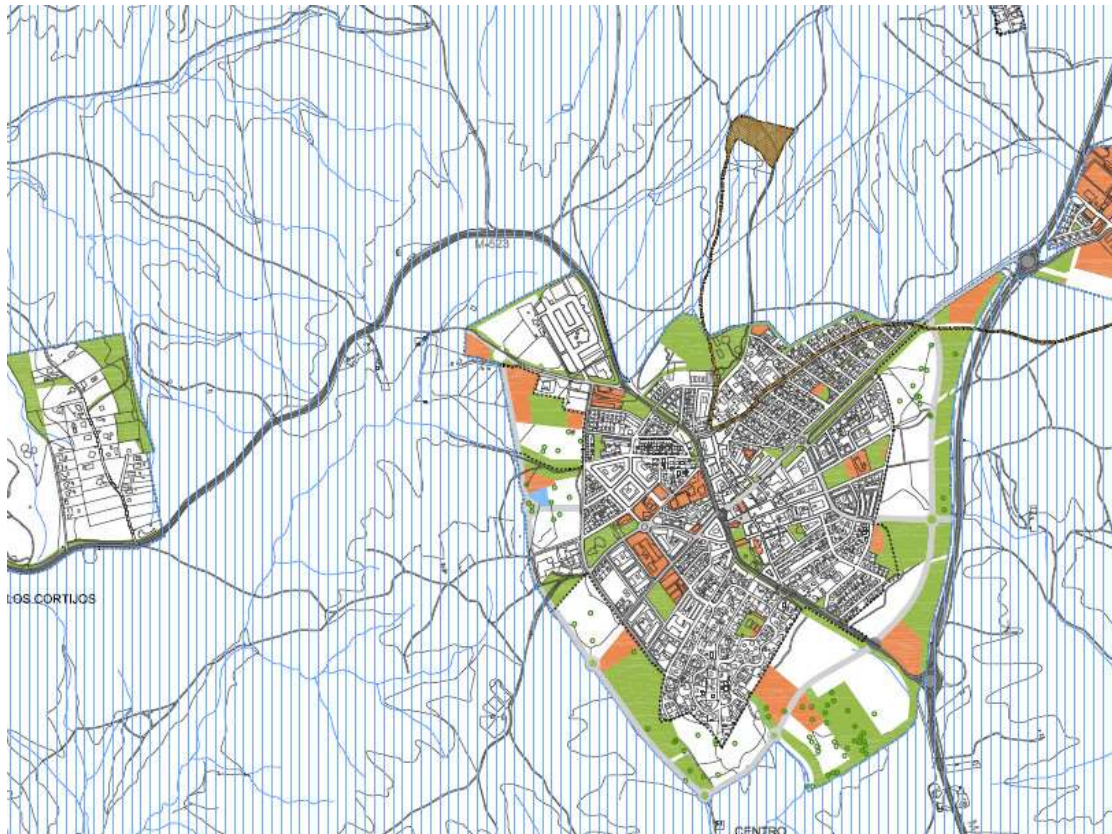
Las vigentes normas urbanísticas se basan en textos normativos que han sido derogados en la mayoría de los casos, destacando las referidas al planeamiento, medio ambiente y patrimonio histórico. Además, recogen determinaciones no alineadas con las necesidades actuales, de generación de empleo, dinamización de la economía, etc, que deben revisarse. Todo esto dificulta la aplicación del planeamiento general, produciéndose contradicciones e incongruencias, que impiden el normal desarrollo de las actuaciones tal como están previstas en el planeamiento vigente.

El documento actual carece de determinaciones encaminadas a favorecer la igualdad de género, la no discriminación por diversidad y orientación sexual, aspectos sobre infancia, adolescencia y familia y accesibilidad.

c) En relación con el modelo urbanístico

Las Normas Subsidiarias incluyen ámbitos que no han podido desarrollarse, bien por su excesiva superficie, la estructura de propiedad, la inviabilidad económica o ambiental derivada de sus determinaciones, etc. Esto supone que la trama urbana y el modelo territorial previstos queden incompletos, lo que trae consigo los siguientes aspectos negativos:

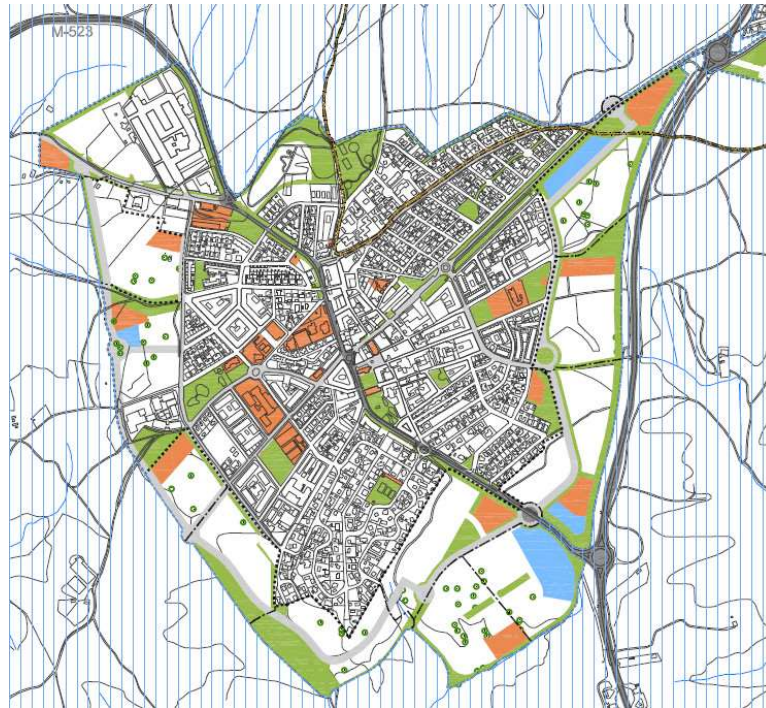
- Falta de interconexión entre tramas urbanas.
- No obtención de dotaciones y espacios libres.
- No ejecución de viarios de comunicación que faciliten la movilidad de vehículos y personas.
- Congelación del crecimiento, con los problemas sociales que eso supone.
- Falta de ingresos municipales derivados de la participación de las plusvalías generadas por la acción urbanística, ingresos que podrían destinarse a obtención de suelos dotacionales, construcción y mejora de equipamientos y zonas verdes, así como otras actuaciones positivas para la población.



6.3. ALTERNATIVA DOS

Se plantea como alternativa dos la primera propuesta de ordenación planteada al Ayuntamiento, en la que se incluyen las siguientes variaciones principales respecto de la alternativa cero:

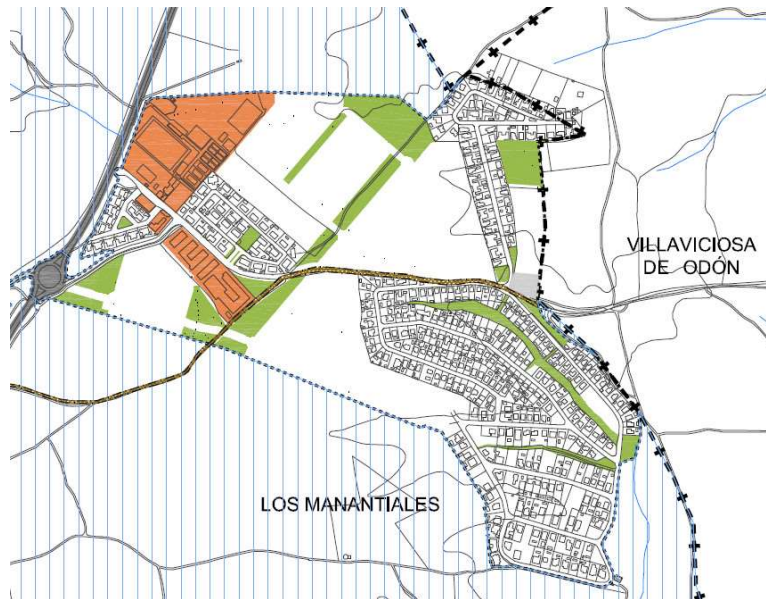
- Se redacta un documento con el oportuno contenido ambiental, actualizado y ajustado a la normativa vigente.
- Si bien se mantiene la superficie del suelo urbanizable, se disminuye el tamaño de los sectores, que pasa de 6 sectores sin desarrollar a 10 de menor superficie, a fin de facilitar su desarrollo.
- Se establecen otras determinaciones en los sectores de suelo urbanizable encaminadas a la implantación de un modelo sostenible desde los puntos de vista social, económico y ambiental, con las siguientes características principales:
 - o Fijación de una densidad de viviendas homogénea en los suelos residenciales, de 25 viviendas por hectárea y un aprovechamiento de 0,27 m²/m².
 - o Ajuste de las cesiones a las que se consideran necesarias para la población.
 - o Incorporación de suelos destinados a actividades productivas, en algunos de los sectores delimitados.
 - o Implementación de medidas medioambientales derivadas del estudio ambiental estratégico.
 - o Incremento del porcentaje de viviendas sometidas a protección pública, respecto de las que establecían las NNSS.
- En los suelos urbanizables se reservan suelos de cesión para viales, dotaciones y zonas verdes, equilibrando sus superficies entre los distintos sectores y atendiendo principalmente a criterios de localización y funcionalidad.
- Se modifican las determinaciones de la UE-4, cambiando su uso, de equipamiento privado a residencial unifamiliar, para viabilizar su desarrollo.



- Se modifican las determinaciones de la unidad de ejecución UE-14 de Los Cortijos (Los Alcores), disponiendo una franja de uso residencial hacia la M-523 y el resto de califica para uso dotacional privado y terciario.



- Se crea un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado, en el extremo este de la urbanización Los Manantiales, para obtener un suelo destinado a servicios urbanos, que posibilite la maniobra de los autobuses que dan servicio a esta urbanización, habiendo sido esta una demanda de dicha infraestructura de transporte público.



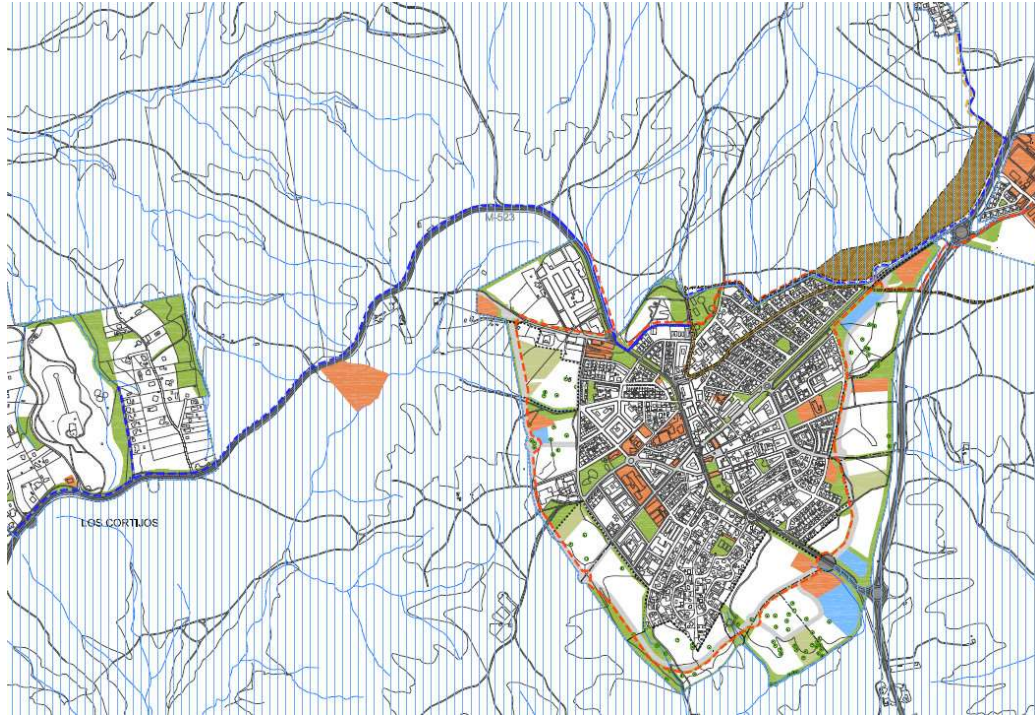
- El suelo urbanizable se mantiene básicamente en su situación actual, recogiendo eso sí, las protecciones sectoriales de acuerdo con la normativa vigente.

Esta alternativa, si bien se ajusta en cierta medida a Los objetivos perseguidos, cuenta con ciertas carencias y deficiencias que se han procurado solventar en la alternativa 3, tales como una mejor distribución de espacios libres acorde con los valores naturales del territorio, actuaciones en suelo no urbanizable de mejora de la movilidad y la conexión entre núcleos urbanos, etc.

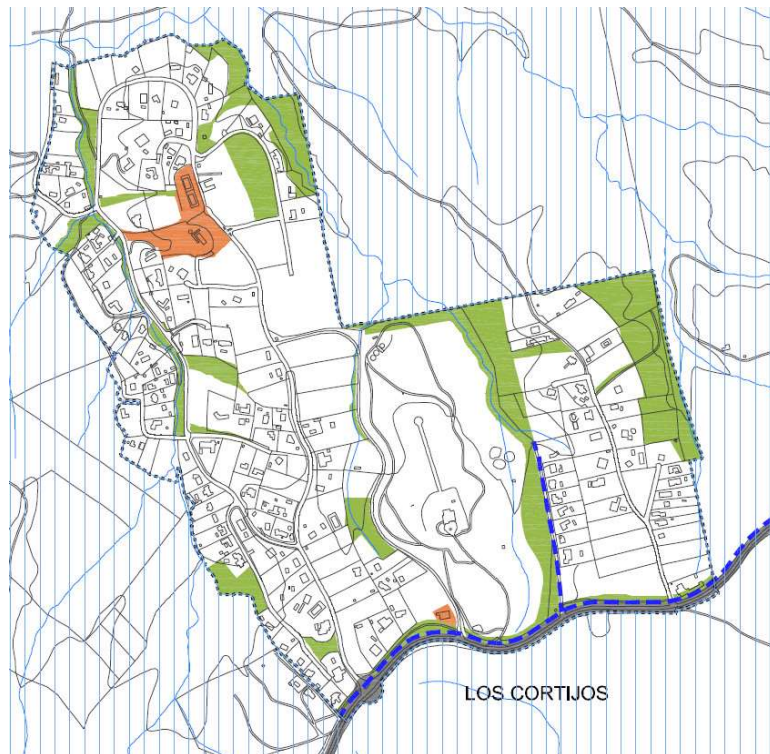
6.4. ALTERNATIVA TRES

Respecto de la alternativa dos, esta alternativa introduce las siguientes mejoras:

- En el núcleo urbano se han redistribuido los suelos de cesión, de forma que se preserven en la mayor medida posible los suelos de interés natural, identificados en los estudios ambientales.
- Los viales se proyectan de forma más orgánica, mejorando el trazado de la alternativa 2.
- Se jerarquizan los espacios libres según su naturaleza, distinguiéndose los que han de mantenerse en su estado natural, los espacios de transición asociados a viales, no aptos para uso estancial y las zonas verdes (parques y jardines).
- Se ha reflejado un cambio de trazado en el descansadero de los Pozos del tejar, ampliando su superficie y mejorando su funcionalidad. Este cambio de trazado está en proceso de estudio con el organismo competente.
- Se delimitan redes públicas para la ejecución de ejes peatonales y ciclables entre los Cortijos, Valdelagua y el centro urbano, que mejoren las redes ya existentes.
- Se reserva un suelo para la futura implantación de un cementerio, debido a que el actual está al límite de su capacidad. Se propone una ubicación intermedia entre el centro urbano y Los Cortijos, en un suelo bien comunicado y sin valores ambientales reseñables.

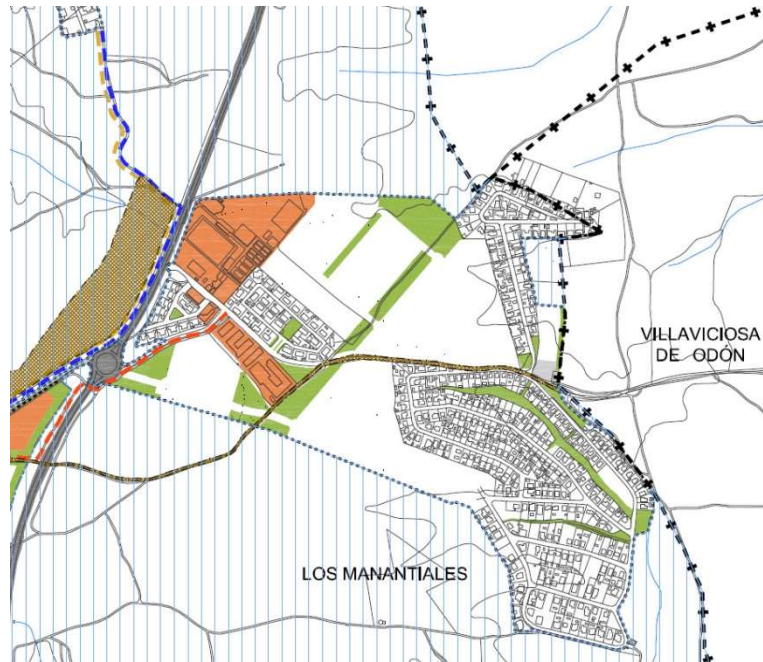


- En los Cortijos se incorpora un acceso único para mejorar las condiciones de seguridad y relación entre las tres zonas.
- La ordenación de la UE-14 se ajusta a las condiciones ambientales de la parcela, en lo referente a su intensidad edificatoria, usos, zonas edificables, cesiones, etc. si bien se permite el uso residencial unifamiliar a fin de posibilitar su desarrollo.





- En Los Manantiales se reserva un suelo de menor superficie que en la alternativa 2 para la obtención de la infraestructura de autobuses, respetando la zona norte por tratarse de un suelo de carácter forestal.

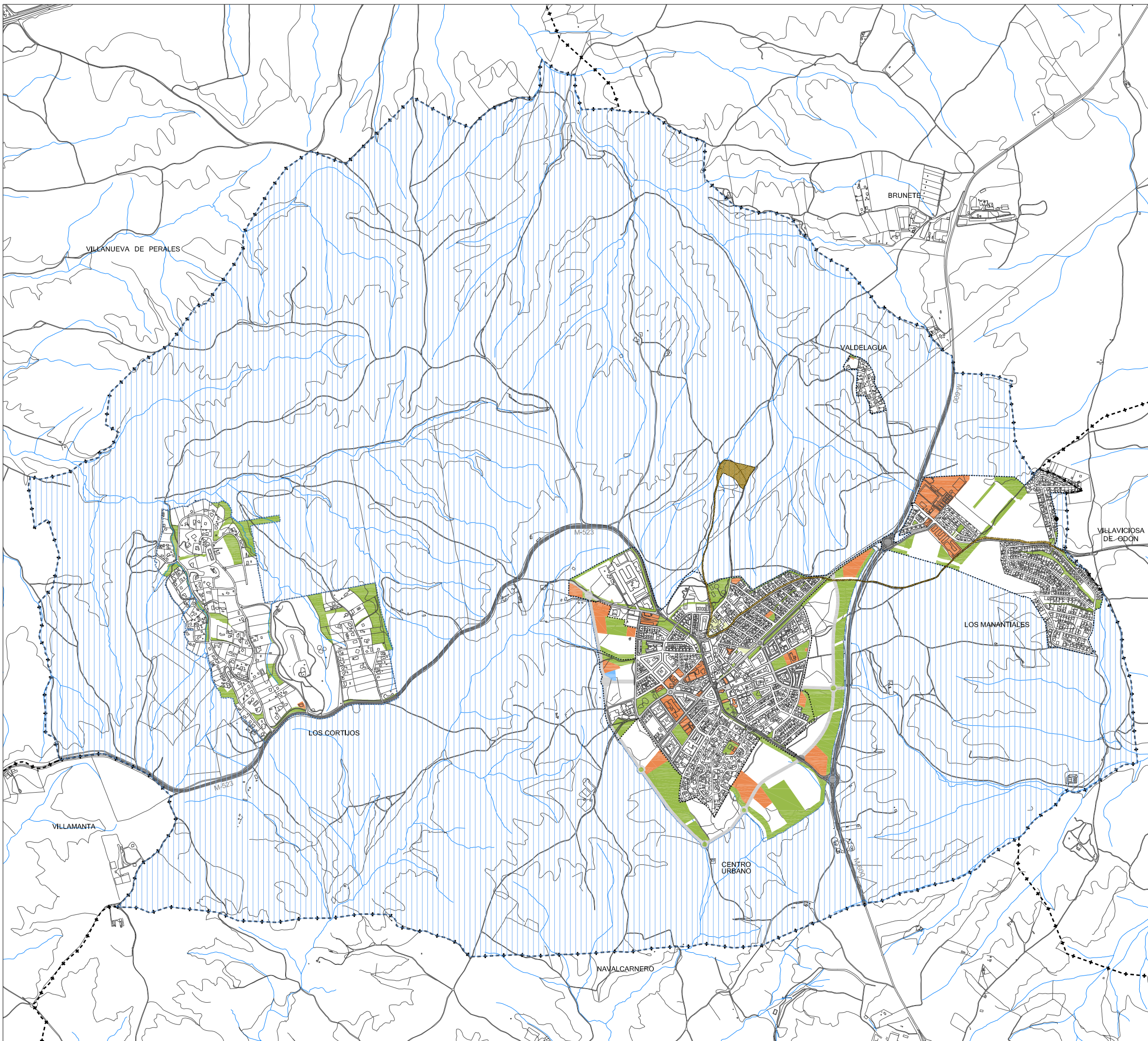


- Además de los aspectos señalados, se plantean en el PG otras mejoras respecto de las NNSS vigentes, que se especifican en el siguiente capítulo.

Esta Alternativa, se estima, en principio y desde el punto de vista urbanístico, como la más idónea para ser desarrollada como Avance de Planeamiento, por suponer mayor protección ambiental y por su adecuación al sistema de objetivos marcado.

6.5. ESQUEMAS DE ALTERNATIVAS

A continuación, se presentan los esquemas de ordenación de las tres alternativas propuestas.



DELIMITACIONES	
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
LÍMITE DE SUELO URBANO
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE	-----

CLASIFICACIÓN	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	

CALIFICACIÓN	
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	

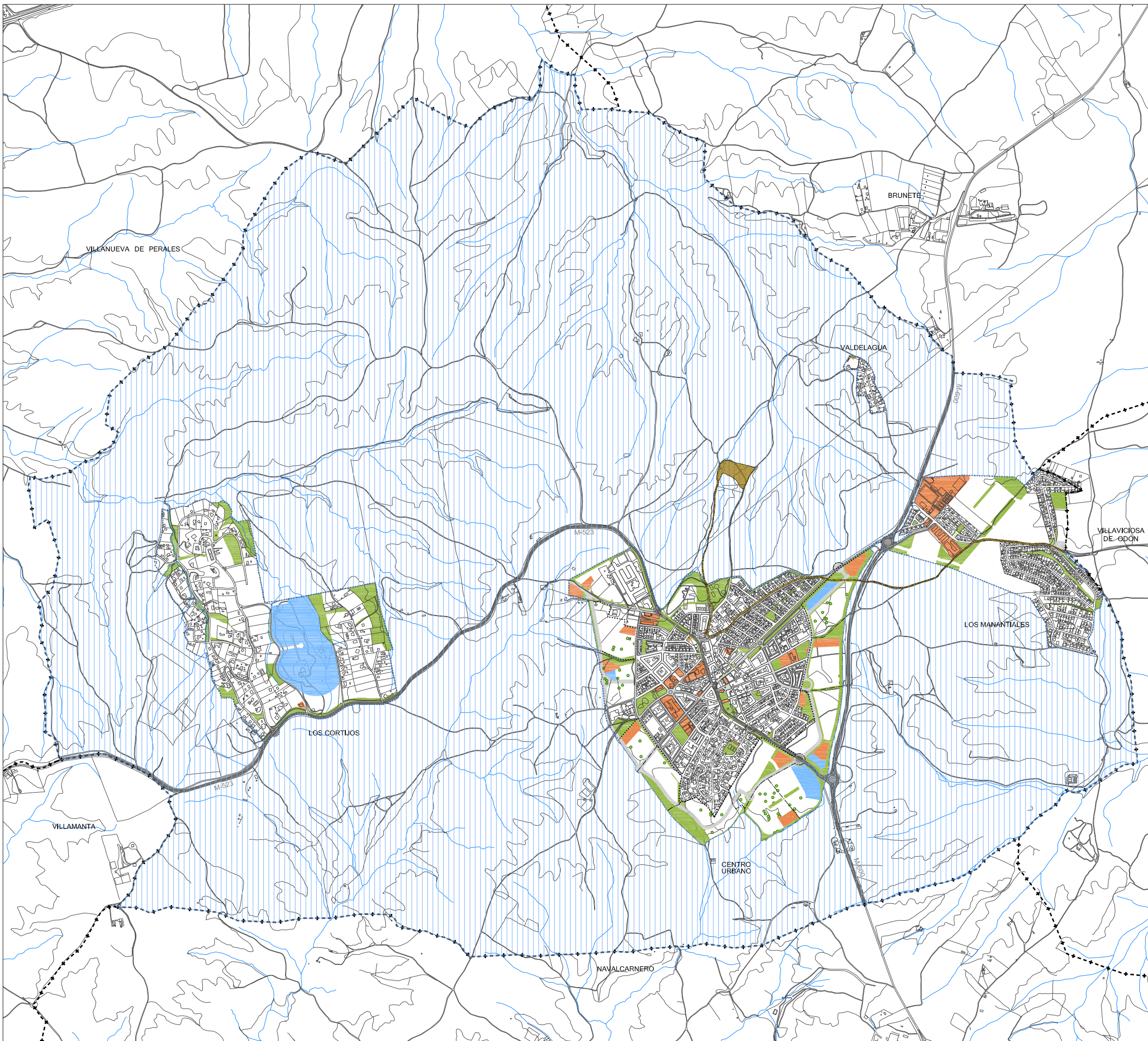
EJES	
INFRAESTRUCTURA VIARIA SUPRAMUNICIPAL	
INFRAESTRUCTURA VIARIA ESTRUCTURANTE	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE SEVILLA LA NUEVA

PLANO:	HOJA:	ALTERNATIVA 1 ("CERO")
--------	-------	------------------------

ESCALA: 1/22.000



DELIMITACIONES	
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
LÍMITE DE SUELO URBANO
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE	-----

CLASIFICACIÓN	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	

CALIFICACIÓN	
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
ZONA VERDE DE SENSIBILIDAD	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	

ARBOLADO A CONSERVAR (ANÁLISIS PRELIMINAR)	
--	--

EJES	EXISTENTE	NUOVO
INFRAESTRUCTURA VIARIA SUPRAMUNICIPAL		
INFRAESTRUCTURA VIARIA ESTRUCTURANTE		

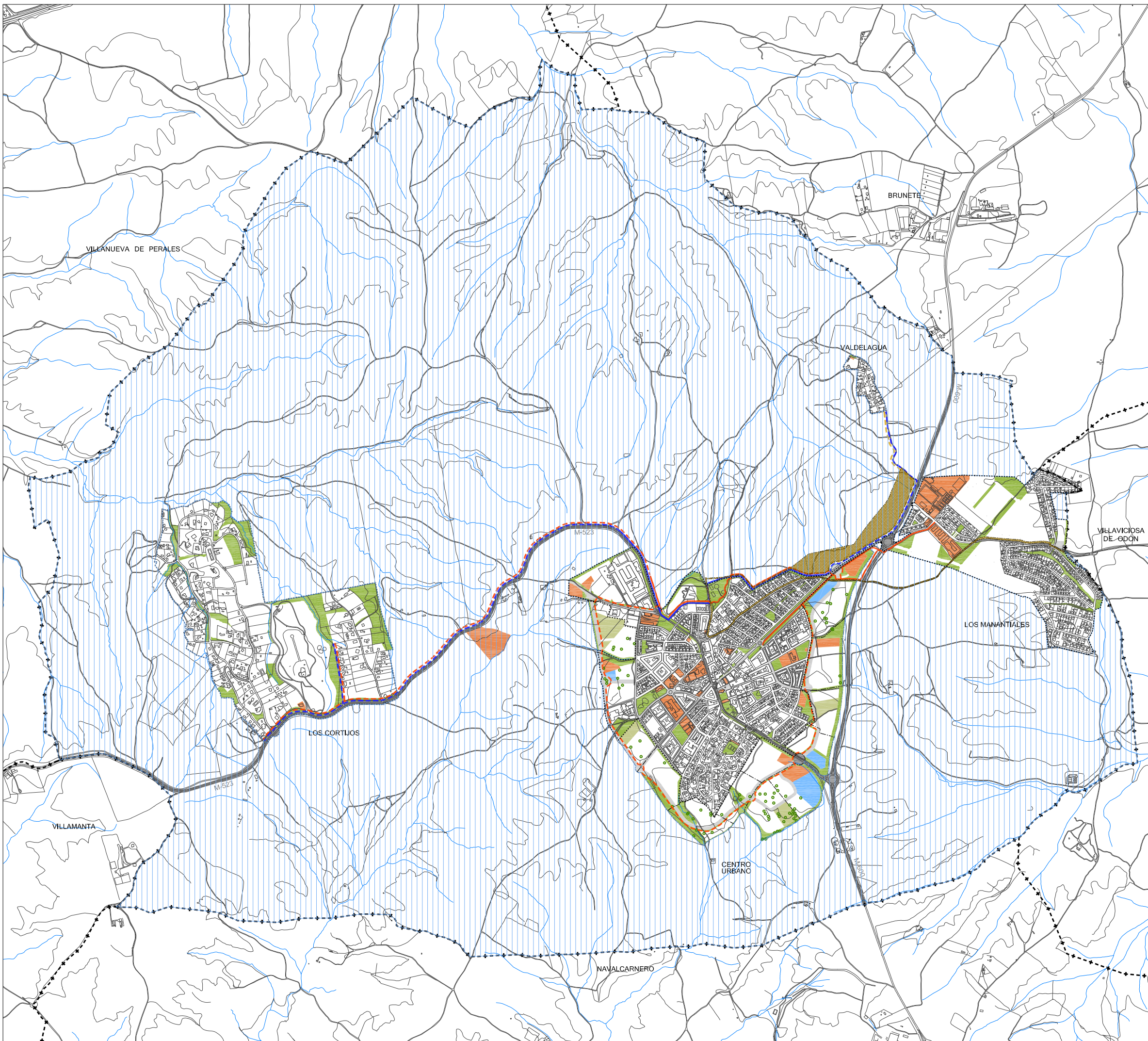


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE SEVILLA LA NUEVA

PLANO:	HOJA:	ALTERNATIVA 2
--------	-------	---------------

ESCALA: 1/22.000

Manuel Guzmán Ponce
 Juan Guzmán Pastor
 Pablo Guzmán Pastor
 Pedro Guzmán Pastor



DELIMITACIONES

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL	---+---+---
LÍMITE DE SUELO URBANO
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE	-----

CLASIFICACIÓN

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	

CALIFICACIÓN

DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
ZONA VERDE DE SENSIBILIDAD	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	

ARBOLADO A CONSERVAR (ANÁLISIS PRELIMINAR)	
--	--

EJES

	EXISTENTE	NUEVO
CARRIL BICI		
NUEVOS EJES PEATONALES		
NUEVAS CALLES DE COEXISTENCIA		
INFRAESTRUCTURA VIARIA SUPRAMUNICIPAL		
INFRAESTRUCTURA VIARIA ESTRUCTURANTE		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA

PLANO:	HOJA:	ALTERNATIVA 3
--------	-------	---------------

ESCALA:	1/22.000	
---------	----------	--

MANUEL GILMAN PONGUERAS
 JUAN GILMAN PASTOR
 PABLO GILMAN PASTOR
 PEDRO GILMAN PASTOR





7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ya denominada en el TRLS 76 “estructura general y orgánica” del territorio comprende los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular las redes de comunicaciones y sus zonas de protección, de zonas verdes y equipamientos comunitarios.

Son las redes generales y supramunicipales los elementos que principalmente estructuran y vertebran el territorio con independencia de que el conjunto de redes locales complemente dicha estructura básica.

7.1. ESTRUCTURA GENERAL

La estructura orgánica se compone de los siguientes elementos:

Red de infraestructura viaria supramunicipal y accesos. Integrada por las carreteras M-600 (red principal) y la M-523 (red local), que conectan Manantiales, Cortijos y centro urbano. Sobre dichas carreteras existen dos enlaces principales: la rotonda de conexión entre la M-600 y la M-523 y la rotonda en la M-600 de acceso a Los Manantiales y al centro urbano.

Cabe destacar el carácter de travesía de la M-523 a su paso por el centro urbano, que se trata de enfatizar con el PG mediante la incorporación de dos rotondas en ambos extremos, con el doble objetivo de resolver conexiones viarias y marcar la zona de calmado de tráfico.

También se ha abordado desde el PG la solución de incorporación de los viales de la urbanización Los Cortijos a la M-523. Actualmente los viales de dicha urbanización conectan directamente a la carretera, por lo que a fin de mejorar la seguridad vial, se ha proyectado una rotonda en el encuentro del vial principal (calle Carril Antiguo) con la M-523, además de reservar suelo entre la carretera y las parcelas para la ejecución de un vial de servicio y eje peatonal y ciclable, que llegue hasta el enlace proyectado. De esta forma, además de mejorar la seguridad vial, se consigue la conexión peatonal y rodada de las tres zonas de Los Cortijos.

La conexión actual de Valdelagua con la M-600 se propone eliminar, ejecutando un ramal paralelo a dicho vial, hasta su conexión con el viario general en la rotonda proyectada en la calle Sevillanos.

Red de vías pecuarias (supramunicipal), integrada por la colada del camino de Madrid y el abrevadero de los Pozos del Tejar. Se propone por una parte precisar el trazado de la vía pecuaria, manteniendo su integridad superficial y situándola en suelos preferentemente peatonales o ciclables. Respecto del abrevadero, se propone su traslado, a una posición más cercana al centro urbano y de mayor calidad ambiental, haciéndola coincidir con un pinar y suelos colindantes por el norte. Con la propuesta se amplía la superficie de las vías pecuarias y se mejora su calidad. El actual abrevadero pasaría a ser de titularidad privada. Este cambio de trazado se deberá concretar, en lo referente a su materialización, en el documento de aprobación inicial o provisional del PG.

Red peatonal y ciclable (general). A partir de la red existente se propone su ampliación, tanto por todo el suelo urbanizable como por el no urbanizable, reservándose el suelo necesario para completar la conexión entre Valdelagua, Los Cortijos, Manantiales y el centro urbano. Las redes previstas en suelo no urbanizable no son generadoras de aprovechamiento, por lo que habrán de ser expropiadas por el Ayuntamiento, preferentemente de forma convenida mediante pago en terrenos procedentes de la cesión de aprovechamiento lucrativo de los sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado.



Red viaria general. A fin de mejorar la jerarquía viaria se proponen en el suelo urbanizable viales de cierta anchura, de forma que puedan albergar aceras de suficiente anchura, arbolado lineal, zonas de aparcamiento y carril bici. Se acompañan de espacios de transición que los singularicen. De esta forma se proyecta una “avenida” perimetral que va recorriendo los distintos sectores. Esta vía sirve además de trazado alternativo a la M-523, de forma que en el futuro esta carretera pueda ser un verdadero vial urbano, integrado en la trama residencial.

Dotaciones (red general). A partir de las dotaciones actuales, se han analizado las necesidades de la población, determinándose la necesidad de reservar suelo para equipamientos en el suelo urbanizable sectorizado, para diversos usos, previéndose los siguientes (que en todo caso podrán destinarse a otros destinos, justificadamente, si así lo considera conveniente el Ayuntamiento):

- Aparcamientos en los accesos al núcleo urbano. Se reserva suelo en los sectores SR-A y SR-D.
- Infraestructuras de transporte. Se reserva suelo en los ámbitos SR-A y AU-3.
- Uso genérico. Se reserva suelo en el SR-B, a continuación de otros suelos dotacionales ya existentes en el suelo urbano. También en el sector SR-F.
- Servicios urbanos. Se reserva suelo para la ubicación de un centro de residuos/punto limpio en la parcela 6 de la UE-I1, de titularidad municipal.
- Recinto ferial y actividades similares. Se reserva suelo en el sector SR-D.
- Futuro cementerio y otros usos. Se ha reservado en el suelo no urbanizable una zona de unos 30.000m², en una posición estratégica, situada a unos 500m del centro urbano y Los Cortijos, apoyado en un camino público y en una zona sin valores ambientales significativos. La obtención de este suelo se prevé de igual forma que la señalada para la red peatonal y ciclable en suelo no urbanizable.

Espacios libres (redes generales y locales). Por su naturaleza, se distinguen en el PG las siguientes categorías de espacios libres:

- Zonas verdes. Son zonas de esparcimiento aptas para usos estanciales, juegos de niños, zonas de paseo, etc.
- Espacios de transición. Son espacios libres generalmente asociados a viales, que no reúnen las condiciones ambientales para destinarse a usos estanciales, por su afección acústica. Son usos compatibles con estos espacios los viales de acceso, vías de servicios, zonas de aparcamiento, infraestructuras y servicios urbanos. Por su trazado lineal son aptas para albergar vías ciclistas o de “running”.
- Zonas verdes naturales. Son espacios que por sus valores ambientales se han de tratar de forma que su transformación urbanizadora sea mínima, a fin de que se mantenga la biodiversidad de estas zonas. También su mantenimiento deberá ser diferente al de las zonas verdes urbanas.

Se disponen espacios libres, según la división anterior, en todos los sectores de suelo urbanizable, procurando que los mismos estén interconectados y ligados al medio natural.

Cabe destacar la exigencia de preservar los ejemplares de arbolado singular existentes en el suelo urbanizable, que habrán de integrarse en las ordenaciones pormenorizadas.

Por último, como medida de protección paisajística, se reservan espacios libres en la zona de contacto entre el suelo urbanizable y el suelo no urbanizable, con una doble función: servir de elemento de transición para no alterar las rasantes naturales del borde de los ámbitos, además de servir para la plantación de arbolado, como elemento de protección paisajística.

Infraestructuras y servicios urbanos (redes supramunicipales, generales y locales). Sevilla la Nueva cuenta con dotaciones adecuadas de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, por lo que no se precisa ejecutar ninguna infraestructura especial para dar



servicio al suelo consolidado ni a los nuevos desarrollos, ya que los mismos son de superficie controlada y similar en caudales a los ya recogidos en las NNSS2001.

Tal como se señaló en el sistema de objetivos se propone ampliar las infraestructuras hidráulicas con la incorporación de redes de riego con agua regenerada, procedente de la EDAR de Sevilla la Nueva. Para ello deberá procederse a su estudio junto con los SS.TT. de Canal de Isabel II.

Las infraestructuras principales se recogen como redes públicas supramunicipales o generales, reflejándose en planos.

Usos lucrativos. El uso predominante es el residencial, siendo mínimos los usos lucrativos dotacionales y terciarios. En el extremo noroeste del núcleo urbano se localiza la trama industrial, integrada por dos zonas, la este ya urbanizada y completamente colmatada por la edificación, y la oeste pendiente de urbanización y edificación.

El uso residencial cuenta con diversas tipologías, siendo la unifamiliar la más predominante, siendo la única tipología en Los Cortijos (parcela mínima de 2.000 m²), Manantiales (parcelas de 2.000 m² y algunas de 250 m²) y Valdelagua (parcela mínima de 500 m²). En el centro urbano se combinan las tipologías unifamiliares de pequeña y mediana parcela, con manzanas de bloque abierto y manzana cerrada, que es la predominante en el núcleo central y primer ensanche.

Respecto de la densidad, y considerando las viviendas construidas y vacantes, Los Cortijos es tiene una densidad de tan solo 2 viv/ha. En Los Manantiales y Valdelagua la densidad alcanza las 11 viviendas por ha. Por último, en el centro urbano, la densidad es de aproximadamente 27 viv/ha.

Teniendo en cuenta lo anterior y siendo uno de los objetivos del PG permitir un crecimiento moderado pero suficiente para dinamizar la actividad comercial y social, así como para reducir los costes de mantenimiento de los servicios públicos y las redes viarias y de espacios libres, se plantea una densidad homogénea de 25 viv/ha en el suelo urbanizable sectorizado, manteniendo las densidades de los otros tres núcleos urbanos.

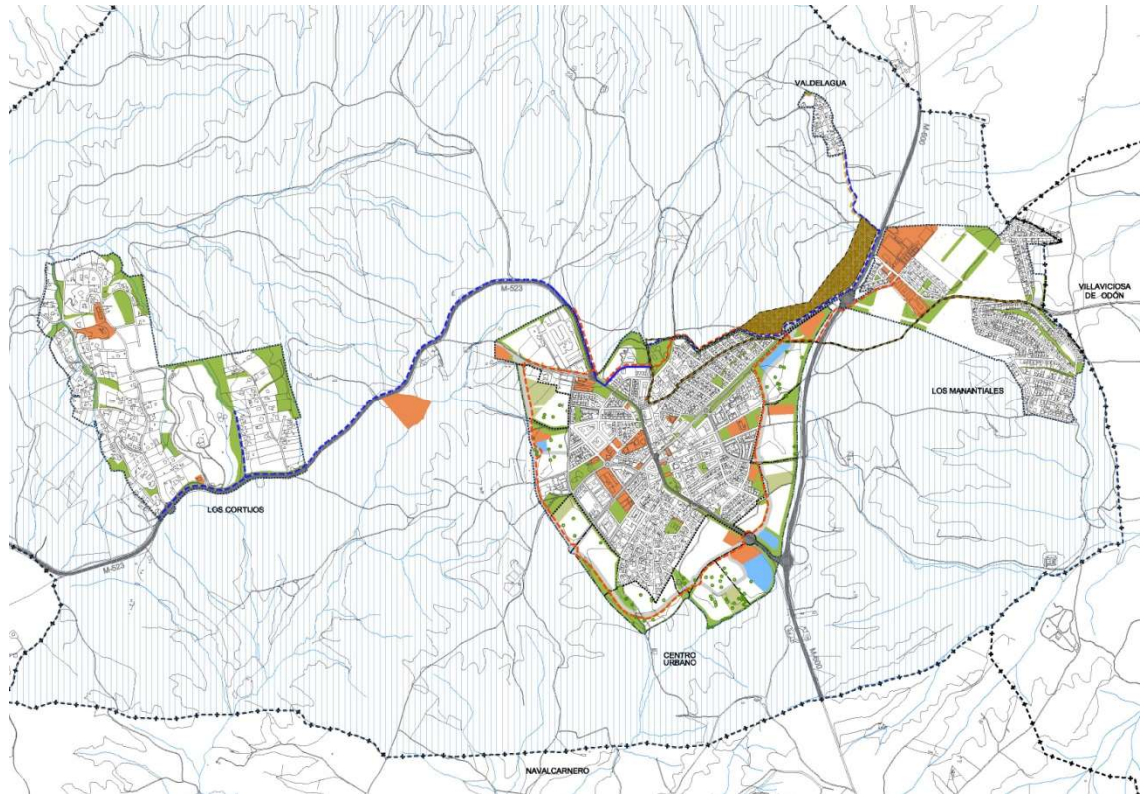
En los nuevos desarrollos se propone que las tipologías sean diversas, combinando tipologías de vivienda libre y protegida, vivienda unifamiliar aislada y agrupada, conjuntos de viviendas unifamiliares y edificaciones multifamiliares con espacios libres ajardinados y permeables.

Respecto de las condiciones volumétricas de las edificaciones se limitan las dimensiones de las mismas, de forma que su impacto visual sea mínimo, consiguiéndose además una mejor adaptación al terreno.

Como medida ambiental a destacar se establece un modelo compacto, con edificaciones multifamiliares de 3 plantas y ático en algunas zonas, de forma que se reduzca la ocupación de la edificación, resultando espacios libres que pueden tratarse como zonas terrazas y ajardinadas, que permitan que el agua de lluvia de filtre directamente al terreno, consiguiéndose el doble objetivo de recargar los acuíferos del subsuelo y reducir las redes de saneamiento de aguas pluviales.

En los sectores se distribuyen usos productivos, de forma que sirvan para complementar el excesivo predominio de usos residenciales. Se plantean en las zonas cercanas a las vías de acceso.

La siguiente imagen refleja la estructura orgánica del municipio del Plan General.



7.2. ESTÁNDARES DE REDES PÚBLICAS

En anexo específico a la memoria se relacionan y cuantifican las redes públicas en el conjunto del suelo urbano (supramunicipales, generales y locales), estableciéndose para cada una de las áreas homogéneas en que se divide el suelo urbano, el estándar de redes públicas por niveles y categorías.

Las redes públicas en los ámbitos de suelo urbano (consolidado y no consolidado), así como de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se recogen en las fichas específicas que forman parte del documento normativo del PG. Además, se resumen en el anexo de características del PG.

A modo de resumen, los estándares de redes públicas (expresados en m^2/viv) de zonas verdes y equipamientos se presentan en el anexo 2 de esta Memoria.



7.3. USOS

El PG asume, con carácter general, la misma estructura de usos lucrativos de las NNSS2001, matizando algunos de los usos e incorporando algunos nuevos, tales como los espacios de transición. Además, se engloban todos los usos que suponen actividades productivas. Con todo ello, las zonas de ordenanza, que establece el PG, son las siguientes:

Casco Antiguo. Uso principal: residencial colectivo en manzana cerrada
Extensión de Casco. Uso principal: residencial colectivo en manzana cerrada o edificación aislada
Residencial unifamiliar. Uso principal: residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera
Industria limpia. Uso principal: industria limpia y almacenaje
Actividades productivas. Uso principal: actividades terciarias y de industria
Dotaciones. Uso principal: equipamientos, públicos y privados, deportivos, sociales, culturales, escolares, etc.
Espacios libres.
Espacios de transición.
Viario

El uso predominante, que caracteriza la ciudad, es el residencial unifamiliar, con parcelas de tamaño variable, que van desde los 2.000 m² en Los Cortijos, 500 m² en Los Manantiales y 250 m² e incluso 175 m² en el centro urbano.

Respecto de la vivienda de protección pública, son pocos los suelos que actualmente cuentan con dicha calificación. Concretamente se han ejecutado promociones de vivienda protegida únicamente en las siguientes manzanas:

- Manzana C9, sita entre las calles Caño, Ruiseñor, Tórtola y Mirlo. Nº de viviendas: 100. Superficie de suelo: 5.114 m².
- Manzana C40, sita en el camino de las Charcas. Nº de viviendas: 69. Superficie de suelo: 4.420 m².
- Total viviendas protegidas: 169.
- Porcentaje aproximado de viviendas protegidas en el conjunto del centro urbano: 4,5%

En el PG se reserva, en aplicación de la legislación vigente (TRLS 7/2015 y Ley 9/2001 del Suelo de la CM), los siguientes suelos con destino a vivienda de protección pública:

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado (Actuaciones de Urbanización AU) con uso residencial, el 10% de la edificabilidad residencial. Dicho porcentaje se traslada al suelo urbanizable, ya que los ámbitos de suelo urbano cuentan con un número muy reducido de viviendas y en tipología de vivienda unifamiliar en parcela de gran superficie, tipología poco ajustada a los parámetros de la vivienda protegida.

En los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial, el 30% de la edificabilidad residencial, cuya cuantía exacta se determinará en el oportuno planeamiento de desarrollo, en cumplimiento de dicha condición porcentual. Este porcentaje se incrementa mínimamente al asumir la vivienda protegida del suelo urbano no consolidado.

El Plan General, asumiendo la estructura de usos de las NNSS98, plantea las siguientes precisiones:

- Se mantiene el suelo calificado como suelo industrial, ubicado en la UE-I1, limitando los usos a industrias "limpias" no contaminantes.
- Se distinguen dentro de los espacios libres, los suelos aptos para considerarse zonas verdes, por reunir las condiciones acústicas que posibilitan su uso y disfrute,



de los denominados espacios de transición, en los bordes de las infraestructuras viarias de primer orden, que aun pudiendo estar ajardinados o arbolados, no reúnen las condiciones para ser destinadas al esparcimiento de la población.

- Se cumplen las exigencias de vivienda protegida, asumiendo las viviendas que actualmente cuentan con dicha calificación y reservando en los nuevos desarrollos propuestos en SUNC y SUZS el 10% o el 30% de la edificabilidad total, respectivamente, para este uso específico, trasladando toda la dotación al SUZS.

7.4. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

En el sistema de objetivos y propuestas se han señalado suficientemente las medidas generales de carácter medioambiental, que sin duda tratan de ser el principio rector de la ordenación del Plan General.

Las vigentes Normas Subsidiarias ya contemplan en su capítulo 12 sobre CONDICIONES DERIVADAS DE LA DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL una serie de medidas ambientales, destacando las siguientes:

a) Condiciones generales:

Las Normas subsidiarias de Sevilla la Nueva precisarán adaptarse al Plan de Ordenación de la ZEPA en la que se incluye el municipio ("Encinares de los Ríos Alberche y Cofio") cuando tenga lugar su aprobación.

La compatibilización del crecimiento urbanístico con la conservación de los valores ambientales identificados en el territorio, y el hábitat de las especies, exige la adopción de medidas concretas tendentes a la contención del consumo del recurso suelo dentro de límites razonables, tanto en lo que se refiere a su extensión global como a los horizontes de desarrollo.

La densidad de viviendas en los nuevos desarrollos, dentro de la tipología residencial colectiva, no superará, en ningún caso, las 25 viviendas/hectárea.

La ampliación del núcleo de "Los Manantiales", separado físicamente del casco, no superará la densidad fijada por el planeamiento vigente para el resto de la urbanización (12viv/Ha).

No podrán materializarse las previsiones de crecimiento hasta tanto no cuente el municipio con instalaciones capaces para el tratamiento y depuración de las aguas residuales que produce.

b) Condiciones de protección ambiental:

En lo que se refiere a la protección del perfil del núcleo desde el exterior, se establece la necesidad de cuidar éste evitando la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura o bien en masa edificada por contraste respecto del conjunto. El frente máximo de las hileras de vivienda no será superior a 35 m, y las alineaciones repetitivas de estos volúmenes se evitarán. La altura máxima de las viviendas no sobrepasará los 7 m, tal y como establecen las vigentes NNSS, medida desde la rasante del terreno, en todas sus fachadas.

Se evitará la creación de taludes en los límites con el Suelo No Urbanizable, garantizando la ausencia de afecciones al mismo, debiéndose, en todo caso, restaurar las zonas que sufrieran algún grado de deterioro.

c) Condiciones para el suelo urbanizable:



Los Planes Parciales deberán considerar la integración paisajística de la ordenación, adaptándola a la topografía, tipología y perfil del núcleo, y justificarán el cumplimiento de las condiciones exigidas en el correspondiente capítulo de las NNSS que trata sobre la protección del perfil del núcleo, a cuyos efectos, incorporarán la oportuna documentación justificativa complementaria, que deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

La ordenación, respetará la vegetación existente, especialmente la arbórea, englobándola dentro de las zonas verdes o espacios libres que contemple, y el trazado de los viales que se proyecten garantizará la ausencia de afecciones a la misma. En el caso de que inevitablemente (por no poder materializarse de otro modo el aprovechamiento reconocido), resultasen afectados determinados pies arbóreos o grupos de vegetación, será de aplicación el método de valoración del arbolado ornamental "Norma Granada" aprobado por el Consejo de Gobierno para su aplicación en todo el territorio de la Comunidad de Madrid (Acuerdo 7/11/91), sustituyendo los ejemplares eliminados por otros que se consideren adecuados por su resistencia climática y su ubicación.

Respetará asimismo los cauces, integrándolos en el sistema de espacios libres, y propondrá acciones para la revegetación de sus márgenes y riberas con especies adecuadas.

En todo caso, se garantizará la ausencia de afecciones a los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias

Se relacionarán las medidas concretas para garantizar la ausencia de perturbaciones sobre el hábitat de la avifauna y sobre el Parque Regional, en relación a la generación de ruidos, emisiones gaseosas, movimientos de tierra, iluminación nocturna, afecciones a la vegetación, o cualquier otra acción que pueda tener influencia en el mantenimiento de dicho hábitat, considerando especialmente la época de cría, y la observación del citado Parque, cuyo cumplimiento se exigirá para las obras de urbanización y edificación.

El término municipal de Sevilla la nueva se sitúa sobre el acuífero detrítico de Madrid, encontrándose su área este (delimitada por la M-600 y donde queda incluido parte del casco y la Urbanización Los Manantiales), dentro del "Perímetro de protección para usos urbanos en la Unidad Hidrogeológica 05, Madrid-Talavera", delimitada por el Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, donde entre otras disposiciones, se recoge la reserva de los recursos todavía disponibles para usos urbanos, entendiéndose por tales; los de abastecimiento de la población y las dotaciones de las industrias conectadas a la red municipal.

El planeamiento parcial deberá tener en cuenta lo anterior, ya que la tipología de vivienda unifamiliar con jardín y piscina demanda elevados consumos de agua, y consecuentemente, establecerá las directrices oportunas a estos fines, considerando el uso de especies vegetales con bajos requerimientos hídricos en el ajardinamiento de los espacios libre, la conveniencia en general del riego de parques y jardines con aguas recicladas (obligatorio en instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos), el fomento de las piscinas colectivas como alternativa a las individuales, etc. En todo caso, y con el fin de minimizar el efecto de impermeabilización que la urbanización produce sobre el acuífero se asegurará que los espacios libres de parcela no resultan inferiores al 40% de su superficie.

Será requisito indispensable para la aprobación de los Proyectos de Urbanización la previa ejecución y operatividad de la EDAR. Los costes de esta infraestructura podrán imputarse a cada unidad de desarrollo por el ente gestor de la misma, en la proporción que corresponda.



En particular, y dado que, en las previsiones para la construcción de dichas infraestructuras de saneamiento y depuración, las urbanizaciones Los Cortijos, Valdelagua, y el Polígono Industrial de Los Perales no quedan conectadas a la misma, se requerirá su conexión con el Sistema Integral de Saneamiento del municipio, con carácter inexcusable para el Polígono Industria, y siempre que su proximidad a dicho sistema lo permita para las citadas urbanizaciones. En la urbanización Los Cortijos se deberán habilitar los cauces adecuados para garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales de la forma más unitaria posible y con los requisitos anteriormente señalados, siendo ésta condición imprescindible para la concesión de licencias de primera ocupación o de actividad.

d) Condiciones para el suelo no urbanizable:

La Normativa del Suelo No Urbanizable solo permitirá los usos tradicionales y los compatibles con la efectiva protección de los valores ambientales asociados al territorio.

Las obras, construcciones o instalaciones en esta clase de suelo, que no precisasen someterse a procedimiento de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación en vigor, deberán acompañar al correspondiente proyecto que se tramite un estudio sobre las posibles repercusiones ambientales y sus correspondientes medidas correctoras, que deberá someterse a informe de esta Consejería. Todo ello, sin perjuicio de lo especificado en el Real Decreto 1997/95, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

La altura máxima de la edificación será de una planta con carácter general. Excepcionalmente podrá admitirse una altura de dos plantas cuando se demostrase imprescindible para el funcionamiento de la correspondiente actividad autorizable.

Parque Regional: El Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su normativa particular se ajustará a lo que señala la Ley 29/99, de 3 de mayo, y el vigente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobado mediante Decreto 26/99, de 11 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional (hoy Medio Ambiente), así como a las revisiones que para este documento puedan aprobarse en el futuro, teniendo en cuenta que, conforme a lo especificado en el apartado 4.7 del PORN, la normativa urbanística debe delimitar una banda de protección alrededor del Parque en donde no podrán localizarse usos agresivos al espacio protegido. Tanto los instrumentos de planeamiento urbanístico como las actuaciones que pretendan realizarse en el ámbito de dicha Ley, precisarán someterse a informe preceptivo de la Junta Rectora del Parque (art.17).

Cauces, riberas y zonas húmedas: Se evitará la afección al dominio público hidráulico y se garantizará la protección de los recursos naturales asociados al mismo. No podrá alterarse el paso natural de las aguas actualmente existente o las comunidades vegetales asociadas a los cursos de agua o zonas húmedas, no perturbarse las comunidades faunísticas que los habiten. Las actuaciones en esta zona deberán contar con la correspondiente autorización de la confederación Hidrográfica del Tajo.

e) Condiciones de ocupación y usos del suelo:

Las Normas Subsidiarias prohíben expresamente la implantación en el territorio de aquellos usos que por la afluencia masiva de personas que conllevan, demanda de tráfico motorizado o generación de ruido, supongan un impacto potencial en el territorio, como pueden ser las grandes superficies comerciales u hosteleras en determinadas áreas, así como actividades industriales que se consideren incompatibles con usos residenciales.

Respecto al desarrollo de los Cortijos, dado el emplazamiento de dicha urbanización en colindancia con el área central del hábitat, los usos admisibles se limitarán a aquellos que



no supongan un incremento significativo del tráfico, la iluminación, y el ruido actualmente existente, evitándose todos aquellos que supongan un foco de atracción de público y vehículos. Las Normas incluirán como condicionante para su desarrollo un estudio justificativo de la idoneidad medioambiental de las soluciones que se propongan, en donde se garantice la ausencia de afecciones sobre el hábitat de las especies en el que se enmarca, el arbolado y el paisaje.

Todas estas condiciones se tienen en cuenta en el PG, con la salvedad del número máximo de plantas, ya que se considera que si bien en las zonas próximas a las tramas existentes, sí ha de limitarse la altura máxima a dos plantas, en otras zonas más alejadas pueden implantarse edificaciones de tres plantas, debidamente adaptadas al terreno, que permitan un modelo más sostenible y compacto, de forma que, garantizando la protección paisajística, se consiga liberar más suelo y por tanto reducir el suelo transformado, protegiendo con ello el suelo y el subsuelo.

Todos los aspectos ambientales se analizan y evalúan detalladamente en el documento inicial estratégico, que posteriormente dará lugar al estudio ambiental estratégico.

7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

A) El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

A partir del Catálogo redactado en las NNSS2001, se incluye en el PG dicho documento actualizado y revisado, de acuerdo con la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. En dicho documento pueden comprobarse la totalidad de bienes que son objeto de protección, tanto los remitidos a legislación específica (Ley 3/2013) como los de protección por el planeamiento.

B) El Casco Antiguo

A partir de la información que sobre el Casco Antiguo se ha señalado en la memoria informativa, se establecen una serie de medidas para la protección del Casco Antiguo, de acuerdo con el siguiente detalle:

- En el propio Catálogo se recoge el Casco Antiguo como elemento protegido por su valor arqueológico, determinándose las actuaciones que deben llevarse a cabo desde este aspecto en las obras que supongan movimiento de tierras, especialmente en las nuevas edificaciones en las que se proyecten sótanos o semisótanos.
- También en el Catálogo se establecen condiciones de protección para el Casco Antiguo, en concreto la protección individualizada de determinados elementos que por su valor histórico y arquitectónico así lo merecen, la protección de ciertas visualizaciones, y la protección del Casco como zona urbana, destacando la importancia de las alineaciones históricas de plazas y calles más significativas y el establecimiento de ciertas medidas para las actuaciones en el reducido número de viviendas rurales aun conservadas, a fin de no perder el valor ambiental que confieren a la escena urbana.
- En las Normas Urbanísticas se establecen condiciones para las edificaciones y la urbanización, encaminadas a la protección y mejora de la escena y la calidad urbana del Casco Antiguo. Las prescripciones más detalladas se recogen en la ordenanza específica de la zona del Casco Antiguo (CA), donde se regulan condiciones de volumen, materiales, compositivos, usos, condiciones estéticas, requisitos para la documentación técnica a aportar para solicitud de obras, etc.
- En el estudio de viabilidad económica se recoge una acción valorada para la mejora del Casco Antiguo, que comprende una serie de actuaciones que se proponen, tales como la mejora y unificación de la pavimentación y semipeatonalización, retirada de impactos tales como equipos de climatización,



cables, antenas, rótulos, etc., restauración de elementos protegidos, ayudas a la mejora de fachadas y cubiertas, etc. En el plano del Catálogo se

7.6. REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN URBANA Y RURAL

A fin de promover la regeneración urbana y rural, principalmente como medida de optimización del uso del suelo como recurso natural (mitigación del cambio climático) y mejorar la sostenibilidad ambiental, económica y social del modelo urbano, se fija como uno de los objetivos del PG adoptar medidas encaminadas a tal fin, entre las que destacan las siguientes:

- Flexibilizar los usos permitidos en las distintas zonas, siempre que no se generen conflictos entre las zonas residenciales y determinados usos que puedan generar problemas acústicos, de salubridad, de seguridad, etc.
- Posibilitar los cambios de uso en locales o viviendas de edificios existentes, siempre que se cumplan las condiciones del código técnico y otras normas de obligado cumplimiento.
- Permitir en las viviendas actividades que se consideren totalmente compatibles con las mismas, sin necesidad de adoptar medidas correctoras (o en todo caso mínimas), tales como comercio electrónico, despachos profesionales, consultas sin atención al público, sedes de fundaciones, etc.
- Posibilitar la implantación de tipologías residenciales unifamiliares que faciliten la optimización de las parcelas y el desarrollo de las familias, en concreto las siguientes:
 - o Posibilitar las soluciones de conjuntos de viviendas unifamiliares, respetando la densidad de viviendas derivada de la superficie mínima de parcela y la tipología de la ordenanza (aislada, pareada y/o agrupada), de forma que en una parcela puedan implantarse varias viviendas con espacios privativos y/o comunes.
 - o Posibilitar las soluciones de proindiviso, de forma que la superficie de una parcela sea la suma de la parte de parcela privativa y de la parte o partes comunes (zonas de piscina o jardín, espacio de acceso,...), sin necesidad de que cada una de las parcelas tenga frente a viario público.
 - o Posibilitar tipologías mixtas de las dos opciones anteriores.
 - o Posibilitar la implantación de viviendas bifamiliares, enfocadas a miembros de una misma unidad familiar, de manera que, en una parcela, sin posibilidad de segregación, puedan coexistir dos unidades residenciales, con una sola acometida por servicio urbano (agua, energía eléctrica).
 - o Permitir la constitución justificada de conjuntos inmobiliarios, cumpliendo las condiciones que para los mismos establece la normativa de aplicación,
- Fomentar mediante concesión de licencia municipal, las actuaciones de reforma de edificaciones existentes en el medio rural, sin incremento de volumen ni intensificación de la actividad, siempre que supongan mejoras ambientales (reducción de emisiones, reducción de vertidos, mitigación del cambio climático, etc.) y estéticas.
- Promover ordenanzas que fomenten la regeneración y rehabilitación urbana y rural, siempre que las obras supongan mejoras en aspectos tales como la escena urbana, la integración paisajística, aspectos ambientales, eficiencia energética, reducción de emisiones, accesibilidad, impacto de género, etc. Las condiciones de



dicha ordenanza se refieren a bonificaciones, ayudas, agilización en la tramitación, asistencia urbanística, mecanismos de información a la ciudadanía, etc.

Estas medidas se concretan en las normas urbanísticas.

7.7. TECHOS DE VIVIENDAS Y POBLACIONES EN EL PLAN GENERAL

Se consideran como puntos de partida los actuales parámetros de viviendas y población, así como los datos de las vigentes NNSS, que tal como se señaló en la memoria de información se resumen en los siguientes:

A) Número de viviendas actuales, existentes y de parcelas vacantes en el conjunto del suelo urbano.

NÚCLEO	CONSTRUIDAS	VACANTES	TOTAL
CENTRO	3175	523	3698
MANATAIALES	396	416	812
CORTIJOS	138	101	239
VALDELAGUA	30	12	42
TOTAL	3739	1052	4791

B) Valores de techo de viviendas y de población de las Normas Subsidiarias.

DATOS DE VIVIENDA Y POBLACIÓN (DESARROLLO DE LAS NN.SS. CORREGIDO)				
	VIVIENDAS	%	RATIO HAB/VIV	Nº DE HABITANTES
CONSTRUIDO	3.739	69,4%	-	9.266
PARCELAS VACANTES	480		3,2	1.536
SECTORES CON PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO (1)	572	9,4%	3,2	1.830
UNIDADES DE EJECUCIÓN SIN DESARROLLAR (2)	191	21,1%	3,2	611
SECTORES SIN DESARROLLAR (3)	1.093		3,2	3.498
TOTAL (TECHOS NN.SS. CORREGIDOS)	6.075	100%		16.741

(1) SAU 6 Y SAU 8

(2) UES 4, 5, 6, 8, 9, 11, 16

(3) SAU 1, 2, 3, 4, 5, 7

C) Ratio de habitantes por vivienda a considerar en el Plan General.

Considerando la población actual entre el número de viviendas obtenemos un ratio de 9.266 hab/ 3.739 viviendas = **2,48 hab/viv**.

Este valor es ajustado al de la media de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el siguiente cálculo:

- Ratio medio hab/viv en la CM: 2,58 hab/viv
- Porcentaje medio de viviendas vacías en la CM: 9%
- Ratio medio hab/viv considerando el porcentaje de viviendas vacías: $2,58 \times 0,91$: 2,35 hab/viv

Por tanto, a efectos del cálculo del techo poblacional del Plan General, se considera adecuado el valor actual del municipio de 2,48 hab/viv.

D) Capacidad de nuevas viviendas en el Plan General.

De acuerdo con las fichas urbanísticas del Plan General, así como de los datos resumidos que se recogen en el anexo resumen de parámetros del PG, la capacidad de viviendas de los nuevos suelos ordenados por el PG es de 1.795 viviendas.

E) Techo de viviendas y población.

Sumando los datos anteriores, correspondientes a la situación actual más la prevista del Plan General, obtenemos las siguientes cifras:

- Viviendas existentes: 3.739
- Viviendas en parcelas vacantes (480 + SAU 6,8 (572)): 1.052
- Viviendas aproximadas suelo urbano consolidado sin desarrollar (antiguas UEs 5, 6, 8, 9, 11 y 16): 191
- Viviendas en suelos ordenados por el Plan General (AUs Y SECTORES): 1.679
- **Techo de viviendas del Plan General: 6.661**
- **Techo poblacional del Plan General: 6.661 * 2,48 = 16.513 habitantes**

Respecto de los anteriores techos de viviendas y poblacional, cabe destacar que se tratan de **valores teóricos**, ya que nunca se llega a consolidar el suelo al 100% de su capacidad. Por ello, consideramos el siguiente número máximo de viviendas y habitantes con posibilidad real de consolidación, durante un periodo estimado de vigencia del Plan General de 15 años (10 años de vigencia más 5 de redacción del presente Plan General más el futuro que se pudiera redactar):

- **Número máximo estimado de viviendas del Plan General: 85% x 6.661 = 5.662**
- **Número de habitantes estimado del Plan General: 5.662 * 2,48 = 14.042**

Por tanto, respecto de la actual población, de 9.266 habitantes, el incremento estimado al final de la vigencia del Plan General (estimado para el año 2.030) podría ser de aproximadamente un 50%, lo que supondría un crecimiento anual estimado de 318 habitante/año, cantidad incluso inferior a la estimada en el punto 6 de la memoria, como previsible de evolución demográfica en los próximos años, considerando la media de crecimiento entre los años 2000 y 2016.

F) Datos comparativos con los de las NNSS2001

Si comparamos los techos de viviendas y población con las Normas Subsidiarias, obtenemos los siguientes valores:

- Techo de viviendas de las NNSS2001: 6.075
- Techo de viviendas del PG: 6.661
- Incremento del techo de viviendas del PG respecto de las NNSS: 9,6%

- Techo de población de las NNSS2001: 16.741
- Techo de población del PG: 16.513
- Incremento del techo de población del PG respecto de las NNSS: -1,4%



8.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La totalidad del suelo del término municipal queda adscrito a alguna de las siguientes clases y categorías de suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LSCM

- Suelo Urbano:
 - o Suelo Urbano Consolidado.
 - o Suelo Urbano No Consolidado.
- Suelo Urbanizable:
 - o Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo No Urbanizable de Protección:
 - o Por Legislación Sectorial
 - o Por el Plan General.

La citada clasificación se ha establecido de acuerdo con la LSCM

En el presente documento de Avance, se incluyen además, transitoriamente, como suelos urbanos, los suelos incluidos en ámbitos cuya tramitación urbanística se prevé esté culminada con carácter previo a la aprobación inicial.

Las superficies aproximadas de cada una de las clases y categorías de suelo son las siguientes:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO			Superficie m2	Porcentaje			
Término municipal			24.735.594	100,00%			
Suelo urbano	Consolidado	Centro	1.173.332	2.525.400,00			
		Los Manantiales	393.520				
		Los Cortijos	921.164				
		Valdelagua	37.384				
	No consolidado	Actuaciones de Urbanización	248.857				
		Otros	460.456		709.313,00		
Total			3.234.713	13,08%			
Suelo urbanizable Sectorizado	Sectores	SR-A	94.406	2.811,00			
		SR-B	73.775				
		SR-C	44.802				
		SR-D	47.773				
		SR-E	67.276				
		SR-F	65.284				
		SR-G	51.590				
		SR-H	39.747				
		SR-I	56.512				
		SR-J	53.168				
		SR-K	36.226				
		SR-L	63.770				
		Total			694.329	2,81%	
		Suelo No Urbanizable de Protección			Total	20.806.552	84,12%

La totalidad del suelo urbano se ha dividido en áreas homogéneas, estableciéndose sobre las mismas todas las determinaciones que establece la Ley 9/2001. Todo lo relativo a las áreas homogéneas se recoge en un anexo de la memoria.

8.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Además del suelo integrado básicamente por solares, dentro de la categoría primaria de suelo urbano consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 14, 1, b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015 de 30 de octubre), diversas actuaciones específicas en suelo urbano consolidado como "Actuaciones de Dotación" (AD), sobre piezas concretas donde no se ha culminado su proceso edificatorio, siendo necesario establecer unas nuevas condiciones que permitan, en la mayor medida posible, la total ejecución urbanística. Son actuaciones, que, si bien en algunos casos conllevan obras accesorias de urbanización, no requieren la reforma o renovación integral de la misma. Estas actuaciones consisten en cambios de uso y/o incrementos de edificabilidad y/o de



densidad, recogiendo los objetivos y las características y determinaciones de estos ámbitos en las fichas y tablas resumen del correspondiente anexo normativo del PG.

Se recogen en suelo urbano consolidado todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para legitimar la ejecución de las distintas actuaciones, en especial las siguientes:

- Alineaciones y rasantes, recogidas en los planos de ordenación.
- Condiciones concretas que regulan los actos sobre las parcelas, las edificaciones, las instalaciones y las urbanizaciones, así como las obras admisibles y el régimen y las condiciones sobre los usos, que se recogen en las NN.UU., tanto las condiciones generales como las particulares para el suelo urbano, que se recogen en el Capítulo 8.
- Definición de los elementos integrantes de las redes públicas, locales, generales y supramunicipales.
- Condiciones de gestión para los ámbitos, que se recogen en las fichas individualizadas de cada uno de ellos.

Dentro del conjunto del suelo urbano consolidado se han distinguido las siguientes situaciones de suelo:

- Suelo urbano consolidado de actuación directa, regulados por las ordenanzas particulares del suelo urbano del capítulo 8 de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado de actuación directa, pero pertenecientes a ámbitos regulados por ordenanzas específicas, cuyas condiciones singulares se recogen igualmente en anexo de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado en ámbitos cuyo proceso de ejecución no ha culminado (pendientes de finalizar obras de urbanización o proceso de equidistribución). Las ordenanzas de estos suelos se regulan de alguna de las dos maneras señaladas en los dos párrafos anteriores.
- Actuaciones de dotación, siendo los ámbitos delimitados los siguientes:
 - o AD1. CALLE GENERAL ASENSIO
 - o AD2. CALLE COLÓN OESTE
 - o AD3. CALLE COLÓN ESTE
 - o AD4. CALLE JOSÉ ANTONIO
 - o AD5. CALLE SEVILLANOS
 - o AD6. CALLE EL CONSUELO

Las características y determinaciones de ordenación y gestión de estos ámbitos se definen en el anexo normativo sobre “fichas de los ámbitos”.

Todos estos suelos cuentan con las condiciones para ser considerados, de acuerdo con el art. 14 2 a) de la Ley 9/2001, como urbanos consolidados. Dicho artículo establece lo siguiente: “ Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.”

También reúnen las condiciones para su consideración como “actuaciones de dotación”, de acuerdo con el art. 7/1/b del TRLS (RDL 7/2015 de 30 de octubre) que la define como sigue: “Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”



8.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se integran en la categoría de suelo urbano no consolidado, los siguientes suelos:

- Ámbitos de planeamiento delimitados bajo la denominación de “Actuaciones de Urbanización”.
- Suelos que cuentan con planeamiento y gestión, si bien no han culminado las obras de urbanización. En esta situación se han recogido en el Nuevo Plan General los siguientes suelos:
 - o AH-10 (SAU-6 DE LAS NNSS-2001)
 - o AH-11 (UE-I1 DE LAS NNSS-2001)
 - o AH-16 (SAU-8 DE LAS NNSS-2001)

Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 14.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, diversas actuaciones denominadas “Actuaciones de Urbanización” (AU) (equiparables a los denominados “ámbitos de actuación” de la LSCM), donde deben llevarse a cabo obras de urbanización y proceder al reparto de cargas y beneficios (equidistribución).

El régimen de estas actuaciones es el señalado en la legislación urbanística, principalmente en la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015.

Las determinaciones que establece el PG, respecto de los ámbitos de suelo urbano no consolidado se recogen en el anexo normativo del documento, siendo las siguientes de acuerdo con la LSCM:

- Uso global o característico.
- Usos pormenorizados.
- Coeficientes de ponderación entre usos pormenorizados, para el conjunto del suelo urbano, no estableciéndose diferencias de coeficientes entre las distintas áreas homogéneas. Estos coeficientes se recogen y justifican en el punto 8.6 de la presente memoria.
- Coeficiente de edificabilidad del ámbito, expresado en m²c del uso característico del ámbito por m² de suelo (art. 39.3 LSCM), que es el del área homogénea en que se ubica.
- Remisión del desarrollo del ámbito AU1 a plan parcial, estableciéndose condiciones a tener en cuenta en su ordenación pormenorizada.
- No se establecen condiciones temporales ni orden de prioridad para el desarrollo, por no existir condicionantes que pudieran dar lugar a su establecimiento.
- Redes públicas. Se reservan en los ámbitos las siguientes condiciones sobre redes públicas:
 - Redes generales. Se establece en las fichas de cada ámbito, las superficies de cesión para redes generales, en cuantía mínima de 20 m²s/100m²c, de acuerdo con los estándares del artículo 36 de la LSCM. Respecto de la cesión de redes generales se materializan en el propio ámbito, no proponiéndose en ningún caso su monetización.
 - Redes locales. La dotación mínima que se establece en cada ámbito es la del área homogénea al que pertenece, de forma que se cumple el mínimo exigible de acuerdo con el Art. 36.6 de la LSCM (30 m²s/100m²c), manteniendo además la proporción de redes del área homogénea.

Se han delimitado dos ámbitos de planeamiento o actuaciones de urbanización en esta categoría de suelo, que quedan recogidos en el anexo específico de fichas urbanísticas de ámbitos. Son los siguientes:



- AH-9: AU-1. LOS POZOS
- AH-21: AU2. MANATIALES ESTE
- AH-19: AU3. LOS ALCORES

Los objetivos y características de estos ámbitos se recogen en las fichas de condiciones urbanísticas, de carácter normativo.

8.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

De acuerdo con el artículo 16 de la LSCM, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Atendiendo a estas condiciones, el PG incluye las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección:

a) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL:

Dentro de la categoría primaria a) quedan incluidos:

a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).

a.2.) Montes Protegidos y Preservados (Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid).

a.3.) ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio y ZEPA encinares del río Alberche y el río Cofio (Decreto 26/2017, de 14 de marzo por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión).

a.4.) ZEC Cuenca del río Guadarrama (Decreto 105/2014, de 3 de septiembre por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión) y Parque del río Guadarrama y su entorno. (Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PORN))

a.5.) Protección de cauces (Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas)

a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).

Las vías pecuarias clasificadas en el T.M. de Sevilla la Nueva son las siguientes:

- Camino del abrevadero de los Pozos del Tejar
- Colada del Camino de Madrid



La colada cuenta con una anchura de entre 6 y 8 metros. Su trazado, en su estado inicial es el siguiente: proviene del este, del municipio de Villaviciosa de Odón. Discurre por la urbanización Los Manantiales (avenida de Guadarrama), para después pasar al suelo no urbanizable hasta cruzar la M-600 y entrar en el suelo urbanizable y después en el centro urbano, por la avenida de Madrid. Después pasa por la calle del “atajillo de Brunete”, hasta entrar de nuevo en el suelo no urbanizable, donde se prolonga hacia el norte, unos 800 metros, donde termina en el abrevadero de los Pozos del Tejar, descansadero que cuenta con una superficie aproximada de 20.000 m². La superficie total del suelo con calificación de vía pecuaria, es de 43.773,50 m².



A fin de mejorar la funcionalidad de las vías pecuarias del municipio, se proponen los siguientes ajustes y modificaciones:

- Se ajusta el trazado respecto del cartográfico facilitado por el Área de Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, de manera que se adapte a los elementos existentes, tratando de, en la medida de lo posible, que coincida con ejes verdes o peatonales. Así, por ejemplo, en la avenida de Madrid se ajusta el trazado a la zona verde lineal que lo recorre.
- Se propone la modificación de trazado del descansadero y el ramal de conexión de este con el centro urbano, ubicando un nuevo descansadero de mayor superficie en una zona de mayor “protagonismo” en el modelo territorial y más accesible desde el centro urbano, que a la vez sirve de nexo de unión entre el centro urbano y la urbanización Los Manantiales. Esta propuesta de trazado deberá materializarse legalmente antes de su calificación definitiva. La propuesta garantiza ampliamente la integridad superficial de la actual red de vías pecuarias.

Todas ellas se delimitan y protegen en el PG, calificándose como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con independencia de la clase de suelo sobre el que discurren. En todo caso, cuando lo hacen por suelo no urbanizable de especial protección, se clasifican como tal.



a.2.) Montes Protegidos y Preservados (Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid).

Esta protección se asigna a diversos suelos repartidos por el municipio, destacando por su superficie el monte que con la categoría de “monte de utilidad pública” se extiende por la zona norte, que conforma la Dehesa Boyal y que tiene una extensión de aproximadamente 100 has..

Se protegen con esta categoría de suelo no urbanizable de protección sectorial todos los montes preservados del anexo cartográfico de la Ley 16/1995 y los Montes de Utilidad Pública citados.

La D.T. 10ª Ley 16/1995 establece lo siguiente: “No se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal”.

En esta situación se encuentran algunos suelos del municipio, especialmente en la urbanización Los Cortijos y que quedan delimitados en el plano de clasificación del suelo del PG como suelos urbanos.

a.3.) ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio y ZEPA encinares del río Alberche y el río Cofio (Decreto 26/2017, de 14 de marzo por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión).

Se trata de una figura de protección de la Red Natura 2000. La ZEPA encinares del río Alberche y el río Cofio ocupa la totalidad del Término Municipal, ocupando la ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio toda la parte oeste, salvo los terrenos ocupados por la cuenca del río Guadarrama, en la zona este. Las dos ZEC se regulan por el mismo Plan de Gestión, que divide su ámbito territorial en tres zonas de protección:

- Zona A. Conservación Prioritaria
Esta zona coincide en su delimitación con los suelos clasificados como Monte de Utilidad Pública, situados en la zona norte del municipio (Dehesa Boyal).



Esta zona, de protección máxima, incluye extensas áreas arboladas de gran valor, que incorporan la mayor parte de los pinares existentes en el espacio, algunos de ellos afectados por incendios forestales recientes que, por tener riesgo de procesos erosivos graves, requieren su recuperación ambiental. Asimismo, esta zona contiene los montes catalogados de Utilidad Pública existentes en el espacio, dado el alto valor ambiental que estos tienen. También incluye roquedos, determinados tramos fluviales de los ríos Alberche, Cofio y Perales, el embalse de Picadas y algunos arroyos, que aportan un valor añadido a la zona al mejorar la conectividad interna y actuar como corredores ecológicos en el espacio. Todas estas áreas requieren la máxima protección por constituir zonas vitales para la reproducción y conservación de ciertas especies forestales, rupícolas o acuáticas de interés comunitario, cuya escasez les confiere una especial fragilidad: águila imperial ibérica, cigüeña negra, águila real, buitre negro, halcón peregrino, pardilla, colmilleja, nutria paleártica y diferentes especies de quirópteros.

Además, también incluye amplias áreas ocupadas por tipos de hábitats naturales de interés comunitario, algunos de ellos singulares, escasos o prioritarios, como los castañares y piornales de Rozas de Puerto Real, las alisedas de Villa del Prado y Aldea del Fresno o los encinares de Cenicientos, San Martín de Valdeiglesias, Navas del Rey, Chapinería, Fresnedillas de la Oliva y Navalagamella.

Los excepcionales valores ambientales de estas áreas, unidos a su fragilidad por las amenazas de riesgos de erosión e incendio y a su singularidad como hábitats preferentes de especies de interés comunitario, requieren la exclusión de cualquier uso que ponga en peligro estas características singulares. No obstante, la necesaria prioridad de conservación en esta zona no es incompatible con el desarrollo de prácticas forestales, agrícolas y ganaderas sostenibles tradicionales, debidamente reguladas en función de las necesidades de las especies, particularmente las reproductivas, y de los hábitats de interés comunitario. Este mismo principio de conservación debe igualmente aplicarse para su compatibilidad con aquellos otros usos, aprovechamientos y actividades derivados de la existencia de instalaciones, equipamientos e infraestructuras preexistentes en el espacio que, de forma puntual y aislada, se desarrollan en el mismo.

- Zona B. Protección y mantenimiento de usos tradicionales

Esta zona actúa, con carácter general, como área de amortiguación de posibles impactos sobre la Zona A, de Conservación Prioritaria.

Incluye áreas ocupadas por encinares y dehesas, generalmente contiguas y no integradas en Zona A, que constituyen lugares de dispersión y alimentación de especies de interés comunitario, con comunidades biológicas importantes, o con valor añadido al actuar como corredores ecológicos junto con tramos de los ríos Alberche y Perales y algunos arroyos. Igualmente comprende áreas agropecuarias de uso extensivo, constituidas por mosaicos de matorral-cultivo-arbolado, pastizales de uso ganadero y alguna zona arbolada con comunidades degradadas pero de interés, así como determinadas zonas anteriormente sometidas a otros usos que en la actualidad ya se encuentran restauradas o con la actividad finalizada. Asimismo, en esta zona se integran los embalses de San Juan, Cerro Alarcón y los Morales, así como el área de solapamiento con el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

Asimismo, esta zona también acoge otros usos, aprovechamientos y actividades derivados de la existencia de instalaciones, equipamientos e infraestructuras preexistentes en el espacio que, de forma puntual y aislada, se desarrollan en el mismo.



En resumen, se trata de un territorio con valores ecológicos y paisajísticos en los que la intervención humana y los aprovechamientos productivos tradicionales de carácter agrosilvopastoral, incluso la de otros usos más intensivos, de carácter puntual, han permitido la conservación de las formaciones vegetales que lo componen, así como de sus paisajes agrarios y culturales. Todo ello ha dado lugar a la presencia y conservación de diversos tipos de hábitats de interés comunitario, como las dehesas de perennifolias de *Quercus* spp., las fresnedas, los prados de siega o los pastizales subestépico de gramíneas, de origen y mantenimiento claramente antrópico.

- Zona C. Uso General

Con carácter general, esta zona incluye los territorios más intervenidos y con menor interés ambiental y, por tanto, con mayor capacidad para acoger actividades socioeconómicas de mayor intensidad que en las anteriores. En concreto, esta zona se caracteriza por albergar la mayor parte de las áreas agrícolas con cultivos más intensivos, así como aquellas otras áreas que pudieran ser susceptibles de acoger instalaciones, servicios y equipamientos relacionados con las poblaciones locales, incluidos los suelos necesarios para la posible expansión de los actuales núcleos urbanos.

En todo caso tienen la consideración de zona C todos los suelos clasificados como urbanos, urbanizables sectorizados, aptos para urbanizar, urbanizables programados o con clasificaciones asimilables por los instrumentos de planeamiento vigentes a la fecha de aprobación del Plan de Gestión. Con independencia de la zonificación establecida en el anexo cartográfico de este Plan, también tienen la consideración de Zona C los Núcleos de Población de las áreas relacionadas en la Ley 9/1985, en las condiciones establecidas en las medidas de regulación recogidas en el apartado 5.1.5, relativo a urbanismo, de este Plan.

No obstante, lo anterior, esta zona también puede albergar, aunque de forma más localizada y menos significativa, territorios, áreas o enclaves con determinados valores para la conservación de ciertos hábitats o especies de Interés Comunitario ligadas a medios más o menos antropizados, como cernícalo primilla, cigüeña blanca, topillo de Cabrera o algunos quirópteros.

Los suelos no urbanizables incluidos en esta zona del ZEC, salvo que estén afectados por alguna otra protección sectorial, se clasifican como no urbanizables por el planeamiento, "en razón de su consideración como recurso natural".

a.4.) ZEC Cuenca del río Guadarrama (Decreto 105/2014, de 3 de septiembre por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión) y Parque del río Guadarrama y su entorno. (Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PORN))

Se trata de una figura de protección de la Red Natura 2000. Ocupa la zona este del municipio, concretamente los suelos pertenecientes a la cuenca del río Guadarrama. Con igual delimitación se protegen estos suelos por pertenecer al Parque Regional del río Guadarrama y su entorno, regulado por el Plan de Ordenación (PORN).

En el municipio se localizan suelos de las tres categorías de protección: máxima protección, protección y mejora y mantenimiento de la actividad, siendo los suelos de mantenimiento de la actividad los más abundantes. Se recoge en el plano de clasificación la franja de protección (apartado 4.7 "Urbanismo y Ordenación del Territorio" del Decreto 26/1999) con 100m de anchura en el suelo no urbanizable.



- Máxima protección. Las zonas de máxima protección incluyen los espacios de mayor valor ambiental, que constituyen los ecosistemas mejor conservados dentro del ámbito de ordenación.
- Mantenimiento de la actividad. Se caracterizan por su actividad agrícola, la cual, se centra principalmente en los cultivos de secano. También comprende los terrenos con repoblaciones de pinos.
- Protección y mejora. Se corresponden con los terrenos que han sufrido una profunda transformación debida a los tradicionales procesos de aprovechamiento agropecuario y forestal. En estas zonas es fundamental la conservación y la recuperación del ecosistema.

a.5.) Protección de cauces (Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas)

Sevilla la nueva se encuentra en las cuencas de los ríos Alberche (denominado de Perales al norte) y Guadarrama. Respecto de la red de cauces que discurren por el T.M. destacan los arroyos de la Bañuela, de las Castañuelas, Retamosa, de la Maesa (afluentes del río Alberche y Perales) y del Praderón (afluente río Guadarrama).

Su protección se regula mediante la clasificación como suelos no urbanizables de protección de sus zonas de dominio público y servidumbre, de todos los cauces que discurren por esta clase de suelo. En el suelo urbano se recogen por la afección que supone su dominio público, zona de servidumbre y de policía.

b) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO GENERAL:

Se protegen con esta categoría diversos suelos que no pueden encuadrarse en legislaciones sectoriales específicas, si bien cuentan con valores ambientales u otros, que los hace inadecuados para el desarrollo urbano.

Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

b.1.) Suelos protegidos en razón de su consideración como recurso natural

Son suelos eminentemente agropecuarios aptos para acoger principalmente actividades agrícolas y pecuarias ligadas con el medio rural. Se trata de suelos inadecuados para el modelo territorial, que se considera debe preservarse del proceso urbanizador.

Se incluyen en esta categoría los suelos pertenecientes a la zona C del ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio que por tanto estarán afectados por las condiciones de esta zona del ZEC.

c) AFECCIONES:

En el municipio existen suelos que, con independencia de su clase de suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable de especial protección) se ven afectados por diversos aspectos ambientales, de protección del patrimonio, o por su cercanía con cauces, infraestructuras viarias o vías pecuarias. Estas afecciones se recogen en el plano O2 "Clasificación del Suelo. Afecciones y redes", así como en las condiciones de las normas urbanísticas del PG y las que sean de aplicación las normativas en cada materia.



c.1) Hábitats:

La Directiva 92/43/CEE define un marco común en materia de protección para la conservación de los taxones silvestres y hábitats como entornos naturales con el objetivo de "... contribuir a garantizar la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio europeo de los Estados miembros al que se aplica el tratado (artículo 2)"

Dentro de los hábitats naturales (zonas terrestres o acuáticas diferenciadas por sus características geográficas, abióticas y bióticas, tanto si son enteramente naturales como seminaturales), se encuentran los hábitats de interés comunitario no prioritarios y los hábitats de interés comunitario prioritarios. En el "Atlas de los hábitats naturales y seminaturales de España", quedan reflejados todos estos hábitats, de forma que, para cada elemento gráfico cartografiado, se realiza una estima visual de la cobertura de los hábitats existentes en tanto por ciento sobre la superficie total.

Una vez analizada la información geográfica en relación a los hábitats, se concluye que, en el término municipal de Sevilla La Nueva existen 7 asociaciones botánicas diferentes, uno de ellos, prioritario. Los hábitats localizados en el municipio de Sevilla La Nueva son:

- Bosques galería de Salix alba y Populus alba (92A0)
- Dehesas perennifolias de Quercus spp. (6310)
- Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia (9340)
- Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia (91B0)
- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (5330)
- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion (6420)
- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta* (6220)

Estos hábitats se localizan especialmente en la zona norte del municipio, tal y como se refleja en el plano O2 "Clasificación del Suelo. Afecciones y redes".

c.2) Infraestructuras viarias regionales (M-600, M-523):

Las afecciones viarias se recogen en el plano de afecciones y se concretan mediante la definición y regulación normativa de las distancias correspondientes a las zonas de dominio público, servidumbre (línea límite de la edificación), que varían según se trate de las carreteras pertenecientes a la red principal (m-600) o la local (M-523)

c.3.) Cauces:

Su afección se señala mediante la definición de sus zonas de dominio público, servidumbre y zona de policía, que quedan recogidas en el plano de afecciones y definidas en las normas urbanísticas y que son de obligado cumplimiento en todas las clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. Todo ello de acuerdo con el RDL 1/2001 de 20 de julio, sobre el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

c.4.) Infraestructuras energéticas. Líneas aéreas de energía eléctrica.

Se recoge la única línea aérea de alta tensión que discurre por el T.M., que se recoge en el plano de afecciones. En normativa se establecen las zonas de afección (prohibición de edificar) de acuerdo con el RD 1955/2000 de 1 de diciembre.

Las superficies aproximadas de cada una de las categorías de los suelos clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección, son las siguientes (teniendo en cuenta que en algunos casos las protecciones se superponen):



Suelo No Urbanizable de Protección	Por legislación sectorial	Vías pecuarias	98.584
		Montes protegidos	1.000.802
		Montes preservados	6.455.351
		Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno	1.423.004
		Red Natura ZEC Cuenca de los Ríos Albarche y Cofio	14.084.532
		Red Natura ZEC Cuenca del Río Guadarrama	1.423.004
	Por planeamiento	Recurso Natural (zona C ZEC)	9.628.954

Respecto del régimen y actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección, se propone, con carácter general, su remisión a la normativa sectorial, sin imponer el PG más restricciones de implantación, salvo las específicas recogidas en el capítulo sobre “medidas de protección ambiental”.

Por último, cabe destacar que se ha redactado un inventario de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que es parte integrante del PG y en el que se recogen las actuaciones específicas para los elementos incluidos.

Todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable de protección quedarán reguladas en el PG, de forma que las nuevas actuaciones deberán llevarse a cabo mediante los procedimientos recogidos en la LSCM, principalmente mediante calificaciones urbanísticas, con los procedimientos ambientales que en cada caso sean exigibles.

Independientemente se podrán llevar a cabo las obras de conservación, mantenimiento y las encaminadas a garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad, de acuerdo con lo establecido con carácter general en las Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial, para las edificaciones en situación de “fuera de ordenación”. Además se autorizarán las obras específicas de mejora, principalmente de condiciones ambientales, de los sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, de la integración paisajística y/o de transformación a usos propios del medio rural.

Redes públicas en suelo no urbanizable de protección.

Las redes públicas supramunicipales, que plantea obtener el PG, son las siguientes:

REDES GENERALES A OBTENER				
CLASE DE RED	DENOMINACIÓN	COMPETENCIA	SUPERFICIE APROXIMADA	FORMA DE CESIÓN
RED GENERAL	EJES PEATONALES Y CICLABLES	MUNICIPAL	20.000,00	EXPROPIACIÓN CONVENIDA
RED GENERAL	EQUIPAMIENTO (FUTURO CEMENTERIO)	MUNICIPAL	30.000,00	EXPROPIACIÓN CONVENIDA

8.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Área de Reparto.

La LSCM define las áreas de reparto como los espacios delimitados por los Planes Generales para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística (art. 84.1).

Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, conformarán una única área de reparto (art. 84.2).

Se deberá fijar para el área de reparto un aprovechamiento unitario de reparto (art. 84.2).



Para poder proceder al desarrollo interno de la unidad o unidades de ejecución delimitadas en cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, éste deberá cumplir la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, justificando que el aprovechamiento unitario del sector es igual al aprovechamiento unitario de reparto de la totalidad del conjunto del suelo urbanizable (art. 85.1.b).

Sectores delimitados y redes públicas adscritas.

El suelo urbanizable sectorizado coincide con el clasificado por el planeamiento vigente como suelo apto para urbanizar (SAU), considerándose esta clasificación adecuada por su superficie contenida, la capacidad de acogida de los suelos clasificados y el modelo territorial, consiguiéndose un crecimiento compacto en torno al centro urbano actual, sin suelos desconectados o alejados del mismo.

Se delimitan 12 sectores, todos ellos de uso principal residencial, que resumidamente cuentan con los siguientes parámetros:

Se propone, teniendo en cuenta que el territorio sobre el que se asientan los sectores es bastante homogéneo en cuanto a su "capacidad de acogida", unos valores de edificabilidad y densidad homogéneos, concretamente los siguientes:

- Aprovechamiento unitario: 0,27 m²/m²
- Densidad residencial: 25 viv/ha

El valor de densidad adoptado no supera el máximo establecido en la declaración ambiental de las vigentes Normas Subsidiarias. Cabe señalar que dicho valor se aplica a la superficie de cada sector, descontando la superficie aproximada que se califica para usos alternativos al residencial (actividades productivas).

El valor de aprovechamiento adoptado persigue poder materializar un modelo territorial sostenible, de cierta compacidad, que permita aprovechar el suelo como recurso y que los procesos de transformación urbanizadora sean viables económica y medioambientalmente. El valor asignado para los suelos de uso residencial en las NNSS era también de 0,27 m²/m².

Por tanto el área de reparto queda integrada por los siguientes sectores:

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m ² s)	Nº aprox.	Ordenación Pormenorizada	Figura de Desarrollo
				Viviendas totales		
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	94.406	211	NO	P.PARCIAL
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	73.775	184	NO	P.PARCIAL
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	44.802	112	NO	P.PARCIAL
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	47.773	92	NO	P.PARCIAL
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	67.276	115	NO	P.PARCIAL
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	65.284	163	NO	P.PARCIAL
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	51.590	129	NO	P.PARCIAL
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	39.747	99	NO	P.PARCIAL
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	56.512	141	NO	P.PARCIAL
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	53.168	133	NO	P.PARCIAL
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	36.226	91	NO	P.PARCIAL
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	63.770	159	NO	P.PARCIAL

El uso predominante del área de reparto se ha escogido en función de las tipologías existentes que se consideran más adecuadas, desde los puntos de vista urbanístico, medioambiental y social, estableciéndose el uso residencial multifamiliar de baja densidad, al que se le asigna el valor "1" para homogeneizar los aprovechamientos de los distintos sectores respecto del aprovechamiento del área de reparto.



En los sectores se establecen los distintos coeficientes de homogeneización (justificados en el capítulo siguiente), asignado el valor “1” al uso global en cada sector.

En las fichas de condiciones urbanísticas de cada uno de los sectores se establecen los parámetros de superficie del sector, superficie y localización de las redes generales, aprovechamiento unitario, coeficientes de homogeneización, densidad estimada de viviendas, etc. Dichos parámetros se resumen en el cuadro anexo a la presente memoria.

Para calcular el aprovechamiento del área de reparto, el artículo 84.3 de la LSCM indica que el aprovechamiento unitario de reparto, es el valor resultante de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales (homogeneizados al uso global del área de reparto) de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto. Este aprovechamiento se expresa en m² construidos del uso característico del área de reparto (residencial multifamiliar de baja densidad) entre m² de suelo.

En este caso, tanto el uso global como el aprovechamiento de todos los sectores es el mismo, por lo que el aprovechamiento del área de reparto es, sencillamente, el mismo que el de cada uno de los sectores. Por tanto:

Uso característico o global del área de reparto: residencial multifamiliar libre de baja densidad
Aprovechamiento unitario de reparto: 0,27 m²_{u.c.}/m²

8.5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO

Los denominados coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos y tipologías, de aplicación principalmente en el desarrollo del planeamiento parcial, constituyen la pieza fundamental en la equidistribución y en el reparto de cargas y beneficios.

Dado que a los titulares de suelo de los diferentes sectores les corresponde el 90% del aprovechamiento unitario del Área de Reparto por cada m² de suelo aportado en el Sector, y al Ayuntamiento el 10% restante, es preciso traducir los aprovechamientos (m² edificables del uso principal) en m² edificables reales de los distintos usos pormenorizados posibles.

La distinción entre aprovechamiento y m² reales edificables (edificabilidad homogeneizada) se realiza mediante los citados coeficientes. Por tanto, cabe señalar que, de la aplicación de los coeficientes de ponderación, pueden derivarse mayores o menores densidades edificatorias en los ámbitos de desarrollo, aspecto este muy a tener en consideración a la hora de la asignación de sus valores.

En cuanto a la legislación urbanística, en el artículo 38 de la vigente Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, relativo a las determinaciones sobre los usos del suelo, se establece que la ordenación de cada delimitación de suelo en que se divida el término municipal debe comprender como determinación “el establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes, que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados, atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos”. Por otra parte, en el artículo 42, sobre el contenido de los planes generales, se establece respecto del señalamiento de los coeficientes de homogeneización, lo siguiente:

- En el apartado 5 e) sobre el suelo urbanizable sectorizado se señala que el PG deberá contener la siguiente determinación: “Definición para cada sector de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados posibles en el mismo. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre sectores distintos”.



- En el apartado 6 b) sobre el suelo urbano, se establece que el PG deberá contener, sobre cada área homogénea y ámbito de suelo urbano no consolidado, la siguiente determinación: “Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas.”

Los coeficientes de ponderación de los diversos usos y tipologías guardan relación con los valores de mercado, pudiendo ajustarse en función de los objetivos urbanísticos perseguidos.

A fin de establecer los coeficientes de ponderación, teniendo en cuenta los valores de mercado, en primer lugar, consideramos los distintos usos pormenorizados posibles, para después estimar sus valores de repercusión de suelo, mediante el “método residual”. Para ello tomamos como referencia la formulación siguiente:

$$Vv = 1,40 (Vr + Vc) FI$$

En la que:

Vv= valor en venta de producto inmobiliario, en €/m² construido.

Vr = valor de repercusión del suelo, en €/m² construido.

Vc = valor de la construcción en €/m² construido.

FI = factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos, características constructivas y otras circunstancias de carácter local, estando comprendido este valor, en caso de aplicarse, entre 0,71 y 1,28.

Para el cálculo de los coeficientes de vivienda pública, se ha tomado el módulo básico a nivel nacional sobre el que se han aplicado los coeficientes autonómicos, municipal y de precio limitado, obteniendo el precio máximo de venta que se ha comparado con el del resto de tipologías.

Respecto a las estrategias del planeamiento sobre los coeficientes de homogeneización, las mismas van encaminadas a tratar de “acercar”, en lo posible, los coeficientes asignados a los distintos usos, a fin de contener las posibles distorsiones que pudiesen producirse respecto de las intensidades edificatorias en función de los usos pormenorizados, que se establezcan en los planes de desarrollo de los distintos ámbitos.

Se establecen en esta memoria los coeficientes de los usos pormenorizados más representativos o genéricos, pudiendo existir en el desarrollo de los planes parciales otros usos más específicos, cuyos coeficientes podrán fijarse justificadamente por dichos planes, tomando como marco y referencia los usos y coeficientes aquí señalados.

Los coeficientes señalados en el presente capítulo se establecen, a fin de ser comparables, en relación con el uso más representativo de entre los existentes en el área de reparto, es decir, el uso Residencial de vivienda multifamiliar de baja densidad, al que se asigna la unidad.

A partir de los criterios de partida, los objetivos urbanísticos y los valores estimados de repercusión de suelo para los distintos usos y tipologías, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización entre los distintos usos pormenorizados, para su aplicación al conjunto del suelo urbano y urbanizable sectorizado:

Residencial multifamiliar (R): 1

Residencial unifamiliar baja densidad (RU1-RU2): 1,05

Residencial unifamiliar media densidad (RU3-RU4): 1,05

Residencial con protección pública de precio básico (VPPB): 0,70

Residencial con protección pública de precio limitado (VPPL): 0,80

Actividades productivas (AP): 0,60

Industria limpia (IL): 0,50

Dotaciones/equipamientos privados (EQ): 0,40



Cuando en un ámbito o área homogénea el uso característico es distinto del RM, se asigna la unidad al uso de que se trate, siendo el resto de coeficientes proporcionales, con arreglo a los valores de la relación anterior, de acuerdo con la siguiente tabla:

COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN								
Adoptado								USO/TIPOLOGÍA
1,00	0,95	1,43	1,25	0,95	1,67	2,00	2,50	RES COL LIBRE
0,70	0,67	1,00	0,88	0,67	1,17	1,40	1,75	RES COL VPPB
0,80	0,76	1,14	1,00	0,76	1,33	1,60	2,00	RES COL VPPL
1,05	1,00	1,50	1,31	1,00	1,75	2,10	2,63	RES UNIF MD
1,05	1,00	1,50	1,31	1,00	1,75	2,10	2,63	RES UNIF BD
0,60	0,57	0,86	0,75	0,57	1,00	1,20	1,50	ACTIV. PRODUCTIVAS
0,50	0,48	0,71	0,63	0,48	0,83	1,00	1,25	INDUSTRIA LIMPIA
0,40	0,38	0,57	0,50	0,38	0,67	0,80	1,00	DOTACIONAL

Sevilla la Nueva, marzo de 2018

El equipo redactor:

Juan Guzmán Pastor
(En representación de GPA S.L.)



ANEXOS

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO.....	84
ANEXO 2: CUADROS RESUMEN DEL PLAN GENERAL.....	90
ANEXO 3: ÁREAS HOMOGÉNEAS	91



ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO

OBJETO Y CONTENIDO.

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.” (Sic).

El presente Resumen incluye todos los suelos objeto de nueva ordenación o modificación sustancial de la establecida por las Normas Subsidiarias vigentes. Estos suelos se dividen, para mayor claridad, en función de su clasificación, esto es en suelos urbanos, urbanizables sectorizados y no urbanizables de protección. De esta forma se identifican y numeran los distintos suelos incluidos en el Resumen y sobre cada uno de ellos se establece su superficie aproximada, una descripción del estado actual, un breve análisis y la propuesta del Plan General. Por último se adjunta un plano identificativo.

A) ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

(Numeración según plano adjunto)

1. Actuaciones de dotación AD1 (UE-5 de las NNSS), AD2 y AD3 (UE-6 de las NNSS), AD4 y AD5 (UE-9 de las NNSS) y AD6 (UE-8 de las NNSS)

Superficie aproximada: 11.515 m²

Situación actual y análisis:

Estos ámbitos, delimitados como unidades de ejecución por las NNSS, son los que no han sido desarrollados hasta la fecha, principalmente por su estructura de la propiedad, sistema de actuación, etc. Son suelos urbanos consolidados, inmersos en la trama urbana y que su falta de desarrollo origina “vacíos” en la trama urbana que sería deseable evitar, mediante su urbanización y edificación. Son ámbitos destinados a albergar vivienda colectiva, bien con tipología de manzana cerrada o de bloque abierto.

Propuesta:

A fin de facilitar el desarrollo de estos ámbitos, se propone sean delimitados como ámbitos para actuaciones de dotación, al amparo del artículo 14, 1, b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015 de 30 de octubre), de forma que en la medida de lo posible puedan desarrollarse bien “parcela por parcela” o agrupando un mínimo número de propiedades. Las cargas de estos ámbitos serán la cesión de los espacios necesarios para viales, zonas de



aparcamiento o, en el caso de las AD2 y AD3, suelo de equipamiento público para la futura ampliación del centro de salud. Además, habrán de ceder el 10% del incremento de la edificabilidad ponderada que en su caso se derive de las nuevas condiciones urbanísticas.

La ordenanza de aplicación y la intensidad edificatoria sería similar a la de las vigentes NNSS.

B) ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2. **Ámbito de planeamiento AU-1 “Los Pozos” (UE-4 de las NNSS)**

Superficie aproximada: 36.571 m²

Situación actual y análisis:

Este ámbito, situado en el extremo norte del centro urbano, se delimitó en las NN.SS. como suelo urbano no consolidado, para uso dotacional privado, con una edificabilidad aproximada de 9.482 m²c, equivalente a aplicar, sobre 7.586 m² de suelo neto dotacional, el coeficiente de edificabilidad de dicha ordenanza, es decir, 1,25 m²/m². La parcela edificable se ubicaba en el extremo oeste de la unidad de ejecución, con frente a la M-523. Estas condiciones han supuesto la falta de desarrollo del ámbito, durante todos los años de vigencia de las NNSS, debido principalmente a la falta de viabilidad económica y de demanda de uso dotacional privado.

Respecto de los terrenos, cabe destacar que se localizan en la zona C de la ZEC “uso general”, lindando por el norte con la zona B “protección y mantenimiento”, además de estar afectado en una pequeña parte de su extremo norte, por el hábitat 9340 según la cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid. Por tanto se trata de un ámbito de borde urbano y en el que los usos a implantar deben tener en cuenta los valores ambientales de la zona colindante por el norte, respetando una banda de transición.

También debe tenerse en cuenta que el acceso debe hacerse desde la M-523, red viaria regional, por lo que estaría sujeto a sus condiciones normativas.

La trama urbana es principalmente unifamiliar, de baja densidad, predominando la parcela mínima de 500 m². Linda al norte con suelo no urbanizable, al sur con paseo peatonal y parcelas unifamiliares con calificación RU-2, al este con vía pecuaria y zona verde municipal.

Propuesta:

Se pretende mantener la actual clasificación y categoría del suelo, mediante una ordenación que pueda facilitar su desarrollo, pero que a la vez tenga en cuenta la posición de borde urbano del ámbito y los valores ambientales de los suelos colindantes por el norte, e incluso interiores, en el caso de la afección del hábitat. En base a ello se propone la calificación de uso residencial unifamiliar, de baja intensidad y densidad, concentrando la zona edificable en la zona sur oeste y planteando el acceso desde una rotonda a ejecutar en la M-523. El número de viviendas propuesto es de 16, con ordenanza RU-2 (parcela mínima 500 m²), calificándose un suelo en colindancia como zona verde privada. El resto del suelo se califica como espacio libre público, con función de zona de transición y protección de los suelos protegidos colindantes.

3. **Ámbito de planeamiento AU-2 “Manantiales Este”**

Superficie aproximada: 10.602 m²

Situación actual y análisis:

Se trata de suelos clasificados actualmente como “suelo no urbanizable protegido” con la menor de las protecciones: Clase V “Espacios de interés edafológico”. Son suelos agrícolas sin arbolado ni otros valores ambientales reseñables, situados en el extremo este de la urbanización Los Manantiales, con acceso desde la calle Fuente del Testero. Lindan al este con el límite del T.M. de Villaviciosa de Odón.



Medioambientalmente los terrenos se localizan en la zona C de la ZEC “uso general”, situándose a una distancia de más de 120 metros del límite del Parque Regional del río Guadarrama, en el T.M. de Villaviciosa de Odón.

Estos suelos se sitúan en la zona de final del recorrido que efectúan los autobuses interurbanos que dan servicio a esta urbanización, concretamente las líneas 530 y 531. Para ello precisan de un espacio de maniobra que el viario actual no tiene, por lo que los autobuses se ven obligados a maniobrar en el interior de los suelos privados, que no cuentan con ningún tipo de pavimento, estando en tierra natural.

La trama urbana de la zona está integrada por parcelas destinadas a viviendas unifamiliares con ordenanza RU-2 (parcela mínima de 500 m²).

Propuesta:

Para solventar el problema citado, se propone delimitar un ámbito en este punto, en continuidad con el suelo urbano actual, a fin de obtener el suelo necesario para una plataforma viaria de maniobra de los autobuses de las líneas 530 y 531, que incluya algún servicio complementario para los conductores, tales como aseos, vestuarios, zona de descanso o similares.

Se delimita un ámbito de planeamiento de suelo urbano no consolidado, de uso residencial, con ordenanza RU-2 (parcela mínima de 500 m²), con capacidad para 13 viviendas y por tanto de muy baja intensidad y densidad, con obligación de cesión de suelos, tanto para espacio de maniobra de autobuses como de espacio libre en la zona este, de transición con el T.M. de Villaviciosa de Odón y para conseguir un mayor “alejamiento” de las parcelas residenciales respecto del límite del Parque Regional del río Guadarrama.

4. Ámbito de planeamiento AU-3 “Los Alcores” (UE-14 de las NNSS)

Superficie aproximada: 201.684 m²

Situación actual y análisis:

Esta gran parcela se sitúa en la Urbanización Los Cortijos, en una posición central entre las dos tramas residenciales existentes. Son suelos urbanos fuertemente arbolados, que albergan una vivienda singular en su interior.

Medioambientalmente, si bien la parcela se localiza en la zona C de la ZEC “uso general”, está enclavada en una zona de fuerte protección medioambiental, en colindancia con montes preservados y suelos de zona B de la ZEC. Cuenta, además, por sí sola, con valor ambiental, fundamentalmente por presentar masas de arbolado y zonas de cauce.

En las NNSS vigentes se delimita una unidad de ejecución de suelo urbano, para usos dotacionales privados, con una elevada intensidad edificatoria, en concreto 32.500 m² construibles, que supone un índice de edificabilidad aproximada de 0,16 m²/m² y una ocupación del 12,5%. Como cesiones únicamente se establece la reserva de 3.900 m² para protección de viales, entre la parcela y la M-523. Dicha cesión supone el 2% de la superficie total ordenada, lo que a priori parece una mínima carga de cesión, especialmente en comparación con las cesiones de otros ámbitos que delimitaron las NNSS.

A nivel de trama urbana, esta parcela impide la deseable comunicación de los dos enclaves de la urbanización. Además, el uso dotacional asignado y su intensidad edificatoria, podría suponer un fuerte impacto en esta zona del término municipal.

Propuesta:

En base a lo anterior y tratando de que la ordenación sea acorde con la fragilidad de los terrenos, se propone delimitar un ámbito de planeamiento, pero reduciendo la intensidad edificatoria y cambiando el uso principal a residencial unifamiliar, al igual que en el resto de la urbanización, considerando que este uso, con la intensidad y densidad adecuados, es más acorde con las características ambientales del terreno en que se ubica. Además, la posibilidad



del uso residencial supone un mayor atractivo de desarrollo, lo que supondrá la materialización de las cargas y cesiones, de interés municipal. Se propone un número máximo de viviendas de 20 unidades, en parcela mínima de 2.000 m², lo que supone una densidad muy contenida, con una intensidad edificatoria también muy reducida, de 0,04 m²/m², pudiendo destinar un máximo de un 40% de la superficie edificada a usos dotacionales privados. Respecto de las cesiones se establece una reserva de suelo para espacio libre al norte y este del ámbito, como elemento de transición con el suelo no urbanizable y para dar continuidad a la zona verde ya existente en colindancia, además de una banda de espacio de transición frente a la M-523, que permita solucionar la continuidad de este espacio en todo el frente de la urbanización, para hacer operativa la rotonda proyectada al oeste.

El desarrollo del ámbito se remite a Plan Especial, con los objetivos principales de garantizar la ordenación pormenorizada más acorde con los valores naturales de la parcela, preservar ciertas zonas de su urbanización, solucionar la conexión viaria de los enclaves este y oeste de la urbanización, etc.

C) ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

5. Conjunto de sectores de suelo urbanizable sectorizado SR-A a SR-L (SAUs 1, 2, 3, 4, 5 y 7 de las NNSS)

Superficie aproximada: 694.329 m²

Situación actual y análisis:

Si bien el suelo delimitado como suelo apto para urbanizar de las NNSS se considera adecuado por su continuidad con el suelo urbano y la viabilidad ambiental para su desarrollo urbanístico, se ha podido constatar que sus determinaciones no son las más adecuadas para su ejecución, por lo que no se han podido desarrollar hasta la fecha, por diversas razones: crisis económica, estructura de la propiedad compleja y en algunos casos sin iniciativa para el desarrollo, exceso de cesiones para redes públicas muy por encima de las exigibles por la LSCM, superficie excesiva del sector que dificulta el acuerdo entre los distintos propietarios, reducida densidad de viviendas que inviabiliza el desarrollo, entrada en vigor de la LSCM que establece determinaciones añadidas a las de las NN.SS., etc.

Propuesta:

Manteniendo la actual forma y superficie del suelo apto para urbanizar, no desarrollado, de las NNSS, se delimitan 12 sectores de suelo urbanizable sectorizado, en el que se establecen determinaciones en las que se persigue un equilibrio entre los distintos factores implicados: medioambiental, social, económico, etc.

Se plantea un modelo sostenible, con cierta compacidad en las edificaciones, tipologías variadas y cierta reserva de suelo para actividades productivas.

Como resultado de lo anterior se propone una densidad global de 25 viv/ha y una intensidad edificatoria de 0,27 m²/m², valores que se establecen como homogéneos para todo el suelo urbanizable. Como resultado, el techo de viviendas es de 1.630 unidades.

Se fija un porcentaje de edificabilidad residencial del 30% para vivienda protegida (considerando la edificabilidad residencial tanto del suelo urbanizable como del urbano no consolidado).

D) ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

6. Cambio de trazado del descansadero “Camino del Abrevadero de los Pozos del Tejar”

Superficie aproximada: 90.000 m²



Situación actual y análisis:

La vía pecuaria “colada del camino de Madrid, después de discurrir por la calle del “atajillo de Brunete”, entrar en el suelo no urbanizable, donde se prolonga hacia el norte, unos 800 metros, para terminar en el abrevadero de los Pozos del Tejar, descansadero que cuenta con una superficie aproximada de 20.000 m². Este espacio carece de la funcionalidad que podría tener si se ubicase en una zona más accesible.

Propuesta:

Se propone la modificación de trazado del descansadero y el ramal de conexión de este con el centro urbano, ubicando un nuevo descansadero de mayor superficie en una zona de mayor “protagonismo” en el modelo territorial y más accesible desde el centro urbano, que a la vez sirva de nexo de unión entre el centro urbano y la urbanización Los Manantiales. Esta propuesta de trazado deberá materializarse legalmente antes de su calificación definitiva. La propuesta garantiza ampliamente la integridad superficial de la actual red de vías pecuarias.

7. Reserva de suelo para la implantación de un futuro cementerio.

Superficie aproximada: 30.000 m²

Situación actual y análisis:

El actual cementerio, situado en el camino de la Charca, cuenta con una capacidad insuficiente para los próximos años, por lo que es conveniente reservar un suelo para una futura instalación, más moderna y dotada de usos complementarios como tanatorio, jardín del recuerdo, etc. Analizadas posibles ubicaciones y considerando que sería deseable que las nuevas instalaciones distasen unos 500m del suelo residencial, se comprueba que el suelo urbano o urbanizable no es viable para la ubicación. Por tanto, se ha considerado una ubicación en suelo no urbanizable, que no reúna valores ambientales significativos y que tenga unas conexiones adecuadas con la red viaria, peatonal, de transporte público y de infraestructuras y servicios urbanos.

Propuesta:

Reservar, en el suelo no urbanizable, una zona de unos 30.000m², en una posición estratégica, para la implantación de un futuro cementerio y otros usos complementarios, compatibles con las condiciones ambientales de la zona C de la ZEC, situada a unos 500m del centro urbano y la urbanización Los Cortijos, apoyado en un camino público, en la M-523 y en una zona sin valores ambientales significativos. La obtención de este suelo se prevé mediante expropiación convenida, mediante permuta por parcelas resultantes de los desarrollos urbanísticos del suelo urbano o urbanizable.

8. Reserva de suelo para la implantación de un eje peatonal y ciclable, de conexión de los distintos núcleos urbanos y del medio natural.

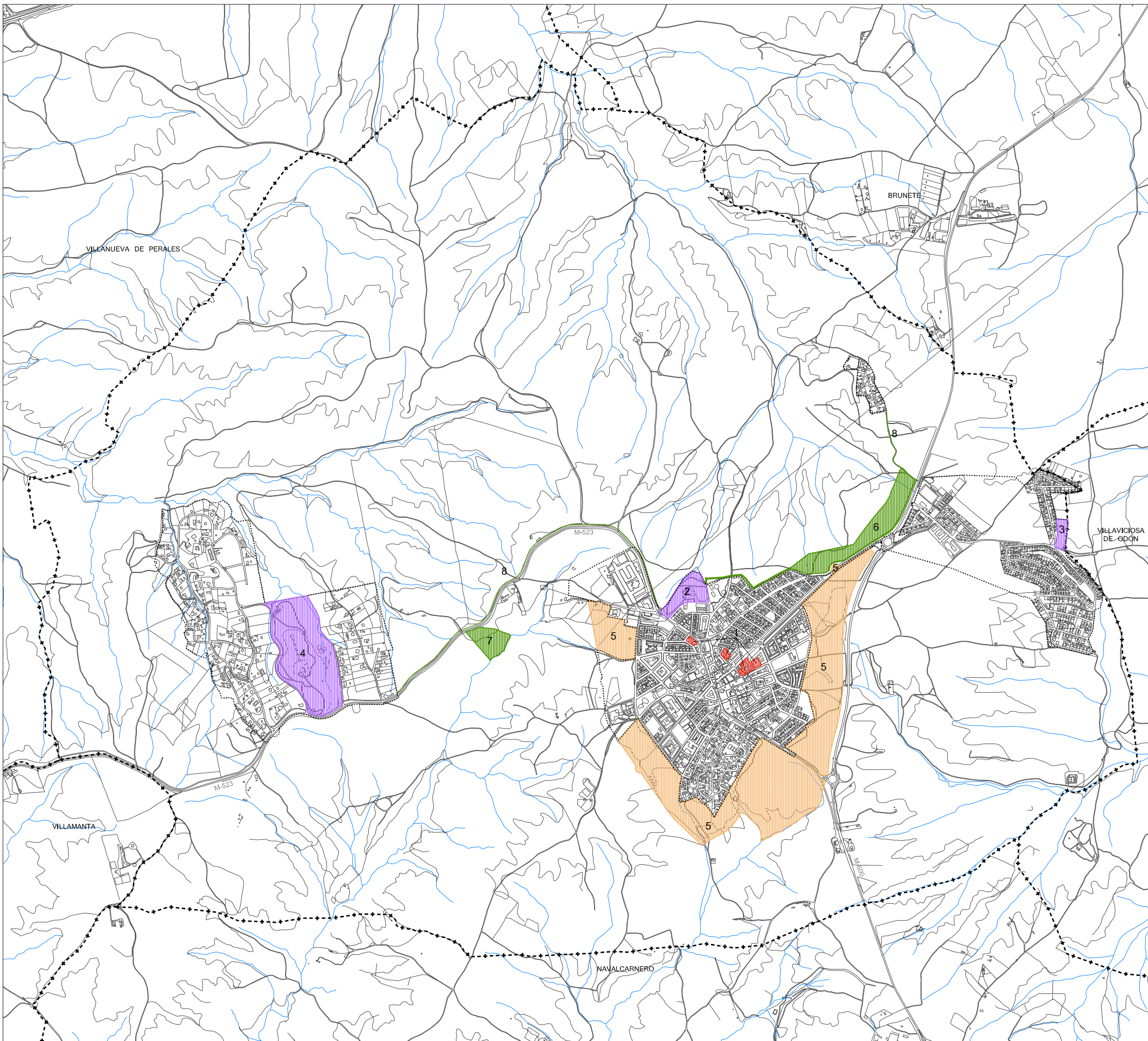
Superficie aproximada: 19.370 m²

Situación actual y análisis:

Actualmente el municipio cuenta con una red peatonal y ciclable que enlaza la urbanización Los Manantiales con el acceso al centro urbano en la calle Sevillanos y que recorre parte del borde urbano por el norte. Está conectada con la vía pecuaria.

Propuesta:

Se propone completar la actual red peatonal y ciclable, mediante una primera ampliación de forma que los núcleos de Valdelagua y Los Cortijos queden conectados con la actual red. Se propone asimismo una segunda ampliación, creando otra red interconectada con la actual, que discorra por los suelos urbanizables de forma que bordee todo el suelo urbano actual, hasta el camino de las Charcas. La obtención del suelo necesario se llevaría a cabo bien mediante cesión (en el caso de suelos urbanizables) o bien por expropiación convenida, mediante permuta por parcelas resultantes de los desarrollos urbanísticos del suelo urbano o urbanizable.



LEYENDA

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO:

- 1
- ÁMBITO AD1
- ÁMBITO AD3
- ÁMBITO AD4
- ÁMBITO AD5
- ÁMBITO AD7

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

- 2
- ÁMBITO AU1
- 3
- ÁMBITO AU2
- 4
- ÁMBITO AU3

C) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

- 5
- SECTOR SR-A
- SECTOR SR-B
- SECTOR SR-C
- SECTOR SR-D
- SECTOR SR-E
- SECTOR SR-F
- SECTOR SR-G
- SECTOR SR-H
- SECTOR SR-I
- SECTOR SR-J
- SECTOR SR-K
- SECTOR SR-L

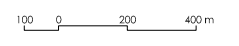
D) SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN:

- 6
- SNUP VIA PECUARIA CAMINO DEL ABREVADERO DE LOS POZOS DEL TEJAR
- 7
- SNUP RESERVA FUTURO CEMENTERIO
- 8
- SNUP RESERVA CONEXIÓN ENTRE NÚCLEOS URBANOS

ESTUDIO DEL MUNICIPIO Y SU ÁMBITO TERRITORIAL

**ANEXO 1
RESUMEN EJECUTIVO**

ESCALA:
1/22.000





ANEXO 2: CUADROS RESUMEN DEL PLAN GENERAL

DOTACIONES DE REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO (m²/viv)

ZONA	CLASE DE RED	VIARIO			ZONAS VERDES + ESP. TRANS.			EQUIPAMIENTOS		
		SUC	SUNC (AU)	SU	SUC	SUNC (AU)	SU	SUC	SUNC (AU)	SU
CENTRO URBANO	RED LOCAL	217.963	0	217.963	124.274	6.652	130.925	1.257	0	1.257
	RED GENERAL	90.342	0	90.342	13.592	11.911	25.503	64.587	0	64.587
	RL+ RG	308.305	0	308.305	137.866	18.562	156.429	65.845	0	65.845
	SUPRAMUNICIPAL	21.954	109	22.063	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				3.905		3.905				3.905
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL					79		40			17
MANANTIALES	RED LOCAL	102.651	0	102.651	67.782	1.491	69.273	29	0	29
	RED GENERAL	0	2.610	2.610	2.905	0	2.905	65.867	0	65.867
	RL+ RG	102.651	2.610	105.261	70.687	1.491	72.178	65.896	0	65.896
	SUPRAMUNICIPAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				825		825				825
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL					128		87			80
CORTIJOS	RED LOCAL	81.981	12.000	93.981	135.365	0	135.365	14	0	14
	RED GENERAL	0	0	0	10.527	30.011	40.538	1.363	0	1.363
	RL+ RG	81.981	12.000	93.981	145.892	30.011	175.903	1.376	0	1.376
	SUPRAMUNICIPAL	860	0	860	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				259		259				259
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL					363		679			5
VALDELAGUA	RED LOCAL	4.469	0	4.469	520	0	520	250	0	250
	RED GENERAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RL+ RG	4.469	0	4.469	520	0	520	250	0	250
	SUPRAMUNICIPAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				42		42				42
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL					106		12			6
TOTAL	RED LOCAL	407.064	12.000	419.064	327.941	8.143	336.084	1.550	0	1.550
	RED GENERAL	90.342	2.610	92.951	27.024	41.921	68.946	131.817	0	131.817
	RL+ RG	497.406	14.610	512.016	354.966	50.064	405.030	133.367	0	133.367
	SUPRAMUNICIPAL	22.814	109	22.922	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				5.031		5.031				5.031
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL					102		81			27

TOTAL REDES LOCALES	756.698
TOTAL REDES GENERALES	293.714
TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	22.922
TOTAL REDES (L+G+S)	1.073.334

RESUMEN DEL NUEVO P.G.O.U. DE SEVILLA LA NUEVA

PLANEAMIENTO VIGENTE	
Techo población NN.SS. (datos corregidos: ver memoria)	15.205
Fecha Normativa vigente	11/01/2001
Tipo normativa	Normas Subsid.
Viviendas construidas (1)	4.219
Viviendas no construidas	1.856
Total techo viviendas NN.SS. (datos corregidos: ver memoria)	6.075
(1) Incluyendo parcelas y solares vacantes (aproximadamente 480 uds)	

P.G.O.U.						
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m2s)	% superficie	Edificabilidad (m2c)	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado		2.525.400			4.982
	No consolidado	Nuevos ámbitos (AU)	248.857			49
		Ambitos NNSS	460.456			
TOTAL URBANO			3.234.713	13,08%		5.031
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial	694.329			1.630
		Activid. Económica	0			
		Mixto	0			
	Subtotal sectorizado		694.329			1.630
	No Sectorizado		0			
TOTAL URBANIZABLE			694.329	2,81%		
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación (*)		11.179.275			
	Planeamiento		9.628.954			
TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN			20.808.229	84,12%		
TOTAL PROPUESTA			24.737.271	100,00%		6.661
					TECHO POBLACIÓN	16.513

COMPARATIVA		
Clase y categoría	Normas Subsidiarias	Plan General
	m2s	m2s
Urbano	2.835.066	3.234.713
Urbanizable	1.088.400	694.329
No Urbanizable	20.812.128	20.808.229
TOTAL	24.735.594	24.737.271

(*) Incluidas redes supramunicipales de comunicaciones y vía pecuaria

TABLA RESUMEN SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Nota: las superficie correspondientes a los sectores de suelo urbanizable son aproximadas, siendo las definitivas las que resulten de los planes parciales u ordenaciones pormenorizadas

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie lucr. (m2s)	Superficie redes públicas adscritas (m2s)			Superficie edificable (m2c)		Densidad (Viv/Ha)	Nº aprox. Viviendas			Ordenación Pormenorizada	Figura de Desarrollo
					Supramunicipales	Generales	Locales	Libre	Protegida		Libres	Protegidas	Viviendas totales		
AD1 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	1.752	1.024			728	2.048		-	25		25		
AD2 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	1.177	789			388	1.578		-			25	SÍ	
AD3 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	902	782			120	1.564		-	25				
AD4 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	893	698			195	1.396		-	45		45	SÍ	
AD5 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	4.629	3.794			835	7.588		-					
AD6 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	2.160	1.927			233	3.854		-	22		22	SÍ	
AU1 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	36.571	17.899	109	11.911	6.652	5.750	(*)	4	16		16	SÍ	
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	10.602	6.501		2.610	1.491	2.600	(*)	12	13		13	SÍ	
AU3 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	201.684	159.673		30.011	12.000	8.067	(*)	1	20		20	NO	P.ESPECIAL
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	94.406	47.534	1.171	20.363	25.338	17.843	7.647	22	148	63	211	NO	P.PARCIAL
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	73.775	40.402		15.004	18.369	13.943	5.976	25	129	55	184	NO	P.PARCIAL
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	44.802	21.059		15.194	8.549	8.468	3.629	25	79	33	112	NO	P.PARCIAL
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	47.773	29.829		3.931	14.013	9.029	3.870	19	65	27	92	NO	P.PARCIAL
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	67.276	43.816		14.959	8.501	12.715	5.449	17	81	34	115	NO	P.PARCIAL
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	65.284	38.351		17.018	9.915	12.339	5.288	25	115	48	163	NO	P.PARCIAL
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	51.590	36.460	3.635	8.061	3.434	9.751	4.179	25	91	38	129	NO	P.PARCIAL
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	39.747	23.455		6.496	9.796	7.512	3.220	25	70	29	99	NO	P.PARCIAL
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	56.512	27.251		7.366	21.895	10.681	4.577	25	99	42	141	NO	P.PARCIAL
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	53.168	30.468		9.173	13.527	10.049	4.307	25	94	39	133	NO	P.PARCIAL
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	36.226	19.272		15.043	1.911	6.847	2.934	25	64	27	91	NO	P.PARCIAL
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	63.770	27.560		27.580	8.630	12.053	5.165	25	112	47	159	NO	P.PARCIAL
TOTALES			954.699	578.544		4.915	204.720	166.520	165.674	56.241	1313	482	1795		

(*) En SR



ANEXO 3: ÁREAS HOMOGÉNEAS



ANEXO 3: ÁREAS HOMOGÉNEAS



DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

INTRODUCCIÓN

En el Plan General de Sevilla la Nueva, se han delimitado las áreas homogéneas (a las que nos vamos a referir como AH), por similitud tipológica, de origen, o funcional de los diversos ámbitos. Tal y como indica el artículo 37.1 de la Ley 9/2001:

“1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40.

Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir toda el área homogénea un único ámbito.

En suelo urbano consolidado sólo se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los que, al concurrir alguna de las circunstancias señaladas en la letra e) del número 6 del artículo 42 de la presente Ley, se prevea la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo”.

La delimitación de áreas homogéneas se hace atendiendo principalmente al criterio de homogeneidad tipológica y funcional. Se han delimitado como áreas homogéneas independientes la mayoría de ámbitos y urbanizaciones históricas de cierta entidad, ya que los mismos se han urbanizado y edificado en la mayoría de los casos con criterios homogéneos, respondiendo a la fecha en que fueron desarrollados.

En otros casos se ha agrupado varios ámbitos de desarrollo, allí donde se han apreciado características tipológicas similares.

Las redes generales y supramunicipales se han incluido dentro de las áreas homogéneas por las que discurren, salvo las redes de tamaño desproporcionado en comparación con el de las áreas homogéneas que se delimitan junto a estas redes.

La delimitación de áreas homogéneas es una determinación estructurante (art. 35.2c) debiendo señalar para cada área:

- Criterios y condiciones básicas de ordenación.
- Uso global.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficiente de ponderación u homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles o posibles.

Las condiciones de ordenación vienen definidas por la aplicación sobre cada parcela o ámbito de la ordenanza de suelo urbano correspondiente, que en algunos casos es la general y en otros es



específica de algún ámbito desarrollado con algún parámetro específico que el PGBCM incorpora. La regulación en cada caso queda definida en los planos de ordenación del documento.

Los usos globales, coeficientes de edificabilidad (expresados en m² construibles homogeneizados y sin homogeneizar por m² de suelo), superficie construida de cada uso, usos pormenorizados y coeficientes de ponderación, vienen definidos en las tablas individualizadas de cada área homogénea.

CÁLCULO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Para el estudio y definición de áreas homogéneas se ha tomado como punto de partida la situación actual del territorio, en lo referente no solo a edificación sino también a situaciones de derecho de los propietarios sobre los ámbitos y/o parcelas.

Definidas las áreas, se ha realizado un estudio de la consolidación de cada una de ellas. Para esto, se han identificado los ámbitos de planeamiento, denominados en el PG Actuaciones de Dotación (AD) y de Urbanización (AU).

La superficie de dichos ámbitos de Suelo Urbano no se tiene en cuenta en la superficie de cálculo de cada Área Homogénea en el estado inicial, a los efectos de calcular los coeficientes iniciales de edificabilidad y redes locales, para posteriormente aplicar dichos coeficientes (máximo en el caso de la edificabilidad y mínimo en el caso del coeficiente de redes locales) a los ámbitos.

En consecuencia, sobre cada ámbito de Área Homogénea, descontado los ámbitos de planeamiento, se mide:

- Las edificabilidades (homogeneizada y sin homogeneizar) del suelo finalista: a través de la regulación de las ordenanzas generales o de los ámbitos de desarrollo, que se homogeneiza para el uso global de cada AH.
- La superficie de redes locales: se han medido todas ellas, tanto las redes existentes como aquellas para las que se prevé un mecanismo concreto de obtención.

La situación propuesta en cada Área, contempla las siguientes actuaciones:

- El suelo urbano finalista.
- El suelo urbano consolidado, en donde, teniendo en cuenta que se incluyen en áreas homogéneas que cumplen el estándar mínimo de redes locales de 30m²/m²c del art. 36 de la LSCM, se pueden establecer incrementos de edificabilidad puntual, y por tanto las dotaciones correspondientes al mantenimiento de dicho estándar.
- Puntualmente y de forma justificada, principalmente para ajustar los suelos públicos a su actual uso o bien para dar cumplimiento a la legislación sobre ruido (sin que por ello estos suelos pierdan el carácter de “espacios libres públicos arbolados”), se establecen algunos cambios de calificación respecto a la situación de la ordenación inicial, únicamente en suelos de redes públicas, por tanto sin incremento de edificabilidad ni de densidad ni cambio de uso, lo que se especifica en cada área homogénea al definir de forma comparativa los estados inicial y final.



CÁLCULOS DE LOS ESTÁNDARES DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

A continuación se realiza el cálculo detallado de los estándares de las áreas homogéneas, con objeto de:

- Contrastar el estándar preexistente en suelo urbano consolidado en cada una de las Áreas Homogéneas, y verificar el cumplimiento del artículo 42.6.c), de modo que los incrementos de edificabilidad que se realicen en el Plan General se hagan en áreas homogéneas que alcancen los estándares mínimos para redes locales, y se prevean los suelos dotacionales necesarios para mejorar, o al menos mantener la proporción existente de redes locales, ya alcanzada por cada área homogéneas.
- Calcular el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea, para su aplicación en los suelos urbanos no consolidados delimitados en cada una de ellas, así como para su establecimiento como determinación estructurante.

En las áreas homogéneas, se establecen por tanto los siguientes parámetros:

1. Coeficiente de edificabilidad y coeficiente de edificabilidad homogeneizada. Resultado de dividir la edificabilidad lucrativa, determinada por la aplicación de las normas zonales actuales, de cualquier uso (para el cálculo del coeficiente de edificabilidad) y homogeneizada al uso global o característico del área homogénea (para el cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizada), entre la superficie de cálculo del área homogénea.

$$\text{COEF. DE EDIFICABILIDAD} = \sum m^2_c / m^2$$

$$\text{COEF. DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA} = \sum m^2_{cug} / m^2$$

En la superficie de cálculo del área homogénea para el establecimiento del coeficiente de edificabilidad, se ha computado únicamente la correspondiente al suelo urbano consolidado. En el no consolidado no es posible aplicar un coeficiente previo de edificabilidad, puesto que éste debe salir del cálculo del coeficiente de edificabilidad del área homogénea. Asimismo se han descontado en dicha superficie de cálculo las redes generales y supramunicipales exteriores, en los casos en que su importante entidad y no relación con los ámbitos colindantes, distorsionaba el resultado del coeficiente de edificabilidad del área correspondiente. Estas redes conforman áreas homogéneas específicas.

2. Coeficiente de estándar de redes locales. Establece la relación entre la superficie destinada a dotaciones locales previa y obtenida y la superficie lucrativa edificada total (sin homogeneizar), según la siguiente fórmula:

$$\text{COEF. DE REDES} = \sum m^2_{RL} / m^2_c$$

En base a este coeficiente, cuando el mismo cumple el estándar mínimo (0,3 m² redes/m² c), se han establecido, excepcionalmente, incrementos de edificabilidad.

3. Por último, se han establecido los coeficientes resultantes en cada una de las áreas, tras la aplicación de todas las operaciones previstas en el PG, una vez realizados los posibles incrementos de edificabilidad, y aplicados los coeficientes de edificabilidad sobre los ámbitos, y realizadas las cesiones dotacionales necesarias en base a estas modificaciones. Se establecen por tanto dos nuevos coeficientes finales, el coeficiente de edificabilidad final del área homogénea y el coeficiente final de estándar de redes locales.



4. El coeficiente final de edificabilidad y de edificabilidad homogeneizada, es el resultado de dividir la edificabilidad lucrativa total (sin homogeneizar u homogeneizada al uso global) del área homogénea, tras las modificaciones establecidas en su caso por el PG, determinada por la aplicación de las normas zonales y las condiciones de ordenación de los diversos ámbitos, entre la superficie total del área homogénea.
5. El coeficiente final de estándar de redes, establece la relación entre la superficie destinada a dotaciones locales final y la superficie lucrativa edificada total. Cualquier modificación de la edificabilidad en el área homogénea exigirá que el Coeficiente de estándar de redes locales sea igual o superior al preexistente, de modo que:

$$\text{COEF.REDES}' \geq \text{COEF.REDES}$$

Los coeficientes de estándar de redes locales de las áreas homogéneas se mantienen o aumentan en todos los ámbitos. En las áreas en que se ha incrementado la edificabilidad, se han materializado las cesiones correspondientes a ese aumento, bien en el propio ámbito de incremento o en todo caso dentro de su correspondiente área homogénea.

A continuación se recogen:

- Fichas individualizadas de las áreas homogéneas delimitadas.
- Cuadros resumen de áreas homogéneas, tanto del estado inicial y como del estado final, incluyendo éste último las determinaciones de los ámbitos de suelo urbano consolidado (actuaciones de dotación) y de suelo urbano no consolidado (actuaciones de urbanización), a fin de constatar principalmente el mantenimiento del estándar de redes locales en los dos escenarios. Estos cuadros recogen además, las superficies desglosadas construidas y de suelo, tanto de cada uno de los usos lucrativos como de las redes públicas, locales, generales y supramunicipales, en los dos escenarios.
- Cuadros de superficies pormenorizadas por manzanas.
- Planos de los escenarios inicial y final individualizados para cada área homogénea.

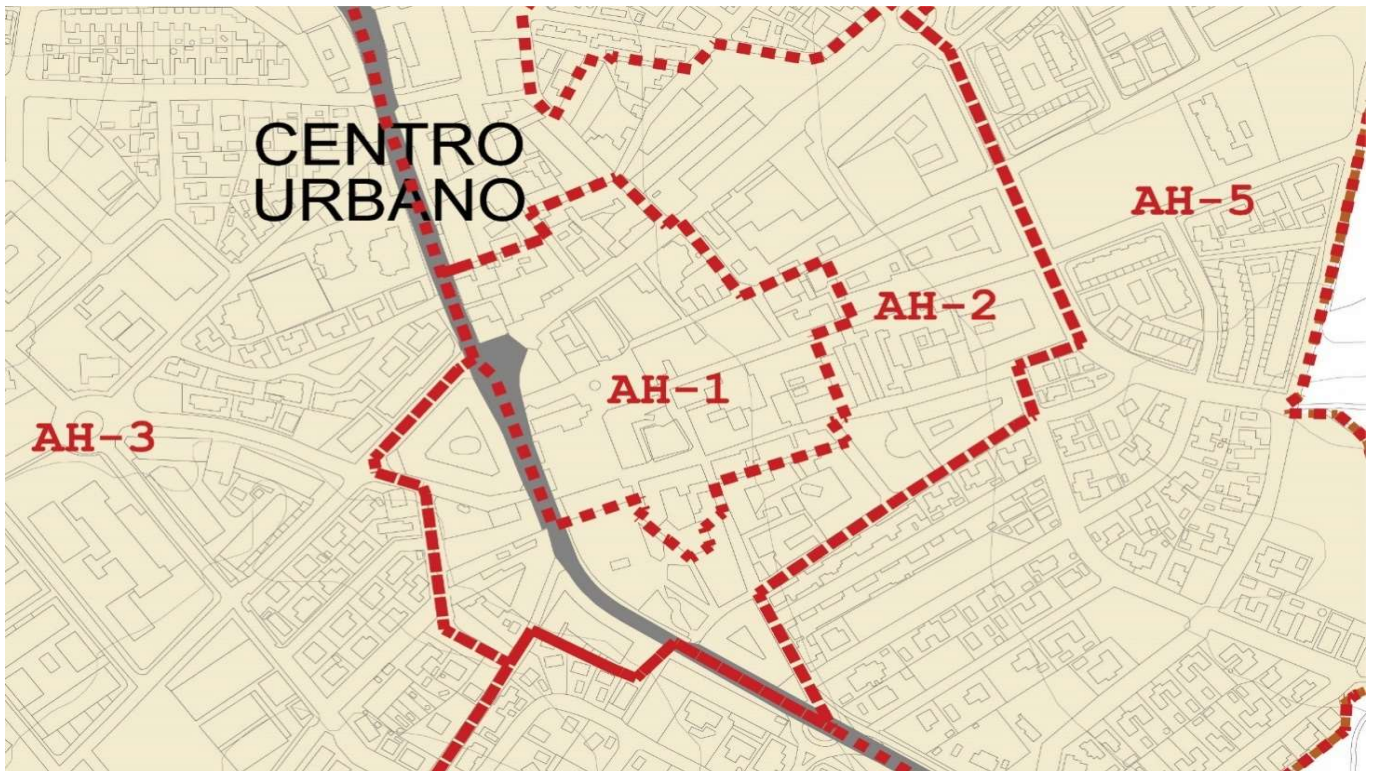
Por último cabe señalar que las superficies de las distintas zonas (parcelas, manzanas, ...) que figuran en planos y tablas de este anexo, se han determinado, en la mayoría de los casos, mediante la medición de su superficie sobre la cartografía digital, por la que han de considerarse aproximadas y válidas únicamente a los efectos de la determinación de los coeficientes de edificabilidad y redes de las distintas áreas homogéneas. Por tanto tendrán prevalencia, en caso de contradicción, la superficie topográfica y las superficies definidas en su caso en las normas urbanísticas y anexo normativo (fichas de condiciones urbanísticas).

**ÍNDICE DE ÁREAS HOMOGÉNEAS**

RELACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		
AH	m ²	NÚCLEO
1	41.814	CENTRO
2	129.507	CENTRO
3	335.156	CENTRO
4	150.844	CENTRO
5	199.444	CENTRO
6	108.982	CENTRO
7	68.623	CENTRO
8	55.489	CENTRO
9 (AU1)	36.571	CENTRO
10	84.342	CENTRO
11	59.641	MANANTIALES
12	69.580	MANANTIALES
13	4.420	MANANTIALES
14	288.690	MANANTIALES
15	97.493	MANANTIALES
16	317.621	MANANTIALES
17	37.384	VALDELAGUA
18	243.417	LOS CORTIJOS
19 (AU3)	201.684	LOS CORTIJOS
20	660.335	LOS CORTIJOS
21 (AU2)	10.602	MANANTIALES

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 1

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		41.814	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Vivienda en manzana cerrada		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		Trama urbana consolidada. Delimitación coincidente con el Casco antiguo, con predominio de edificaciones residenciales en tipología de manzana cerrada.
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda multifamiliar		1,00	
Vivienda Unifamiliar		1,05	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,70	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,80	
Terciario Comercial		0,60	
Dotacional Privado		0,40	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 1

DATOS INICIALES

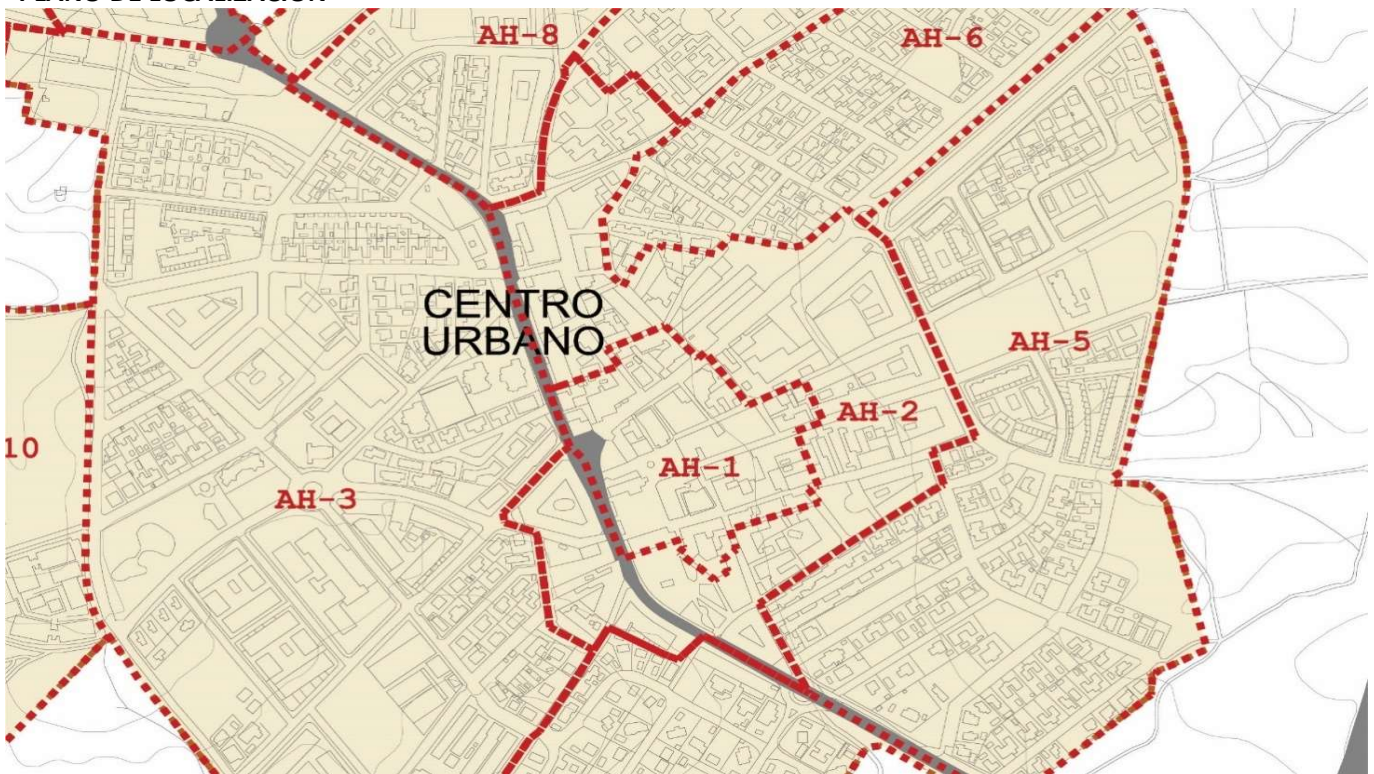
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		41.813,93
Superficie Edificada (m2c)		40.477,08
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		40.477,08
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,968
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,968
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	639,55
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	5.996,91
	TOTAL RL	6.636,46
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	1.971,17
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	2.709,94
	Infraestructura Viaria	4.273,40
	TOTAL RG	8.954,51
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	2.115,77
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	2.115,77
Total Superficie Redes Locales (m2)		6.636,46
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,164

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		41.813,93
Superficie Edificada (m2c)		41.595,76
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		37.269,86
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,995
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,891
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	639,55
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	5.996,91
	TOTAL RL	6.636,46
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	1.971,17
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.782,71
	Infraestructura Viaria	4.273,40
	TOTAL RG	8.027,28
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	2.115,77
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	2.115,77
Total Superficie Redes Locales (m2)		6.636,46
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,160

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 2

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		129.506,70	DESCRIPCIÓN Suelos consolidados pertenecientes al ensanche del Casco Antiguo.
Uso Global	Vivienda en manzana cerrada		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado	AD2, AD3, AD4, AD5, AD6	
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda multifamiliar		1,00	
Vivienda Unifamiliar		1,05	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,70	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,80	
Terciario Comercial		0,60	
Dotacional Privado		0,40	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 2

DATOS INICIALES

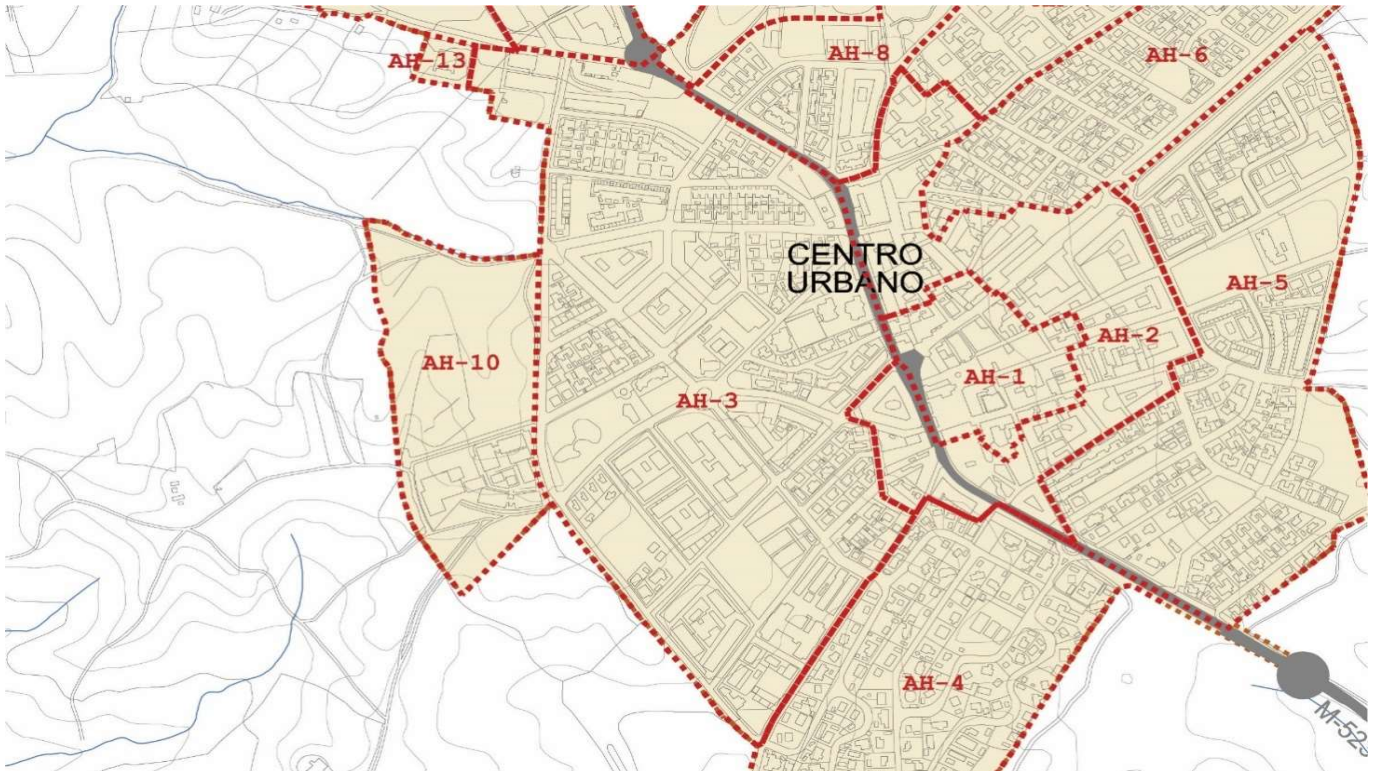
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		9.762,62
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		119.744,08
Superficie Edificada (m2c)		113.533,35
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		113.533,35
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,95
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,948
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	10.777,19
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	21,13
	Infraestructura Viaria	24.056,04
	TOTAL RL	34.854,36
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.124,85
	Infraestructura Viaria	8.521,74
	TOTAL RG	9.646,59
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	5.564,55
	Vía pecuaria	1.832,67
	TOTAL RS	7.397,22
Total Superficie Redes Locales (m2)		34.854,36
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0.30

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		129.506,70
Superficie Edificada (m2c)		129.509,01
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		129.509,01
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		1,00
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		1,000
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	12.445,52
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	529,35
	Infraestructura Viaria	25.322,61
	TOTAL RL	38.297,48
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.124,85
	Infraestructura Viaria	8.521,74
	TOTAL RG	9.646,59
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	5.564,55
	Vía pecuaria	1.832,67
	TOTAL RS	7.397,22
Total Superficie Redes Locales (m2)		38.297,48
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,296

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 3

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		335.156	DESCRIPCIÓN Trama urbana consolidada, configurada con tipologías residenciales (unifamiliares y multifamiliares) y suelos dotacionales.
Uso Global	Residencial unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado	AD1	
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Multifamiliar	0,95		
Vivienda Unifamiliar	1,00		
Vivienda de Protección Pública VPPB	0,67		
Vivienda de Protección Pública VPPL	0,76		
Terciario Comercial	0,57		
Dotacional Privado	0,38		

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 3

DATOS INICIALES

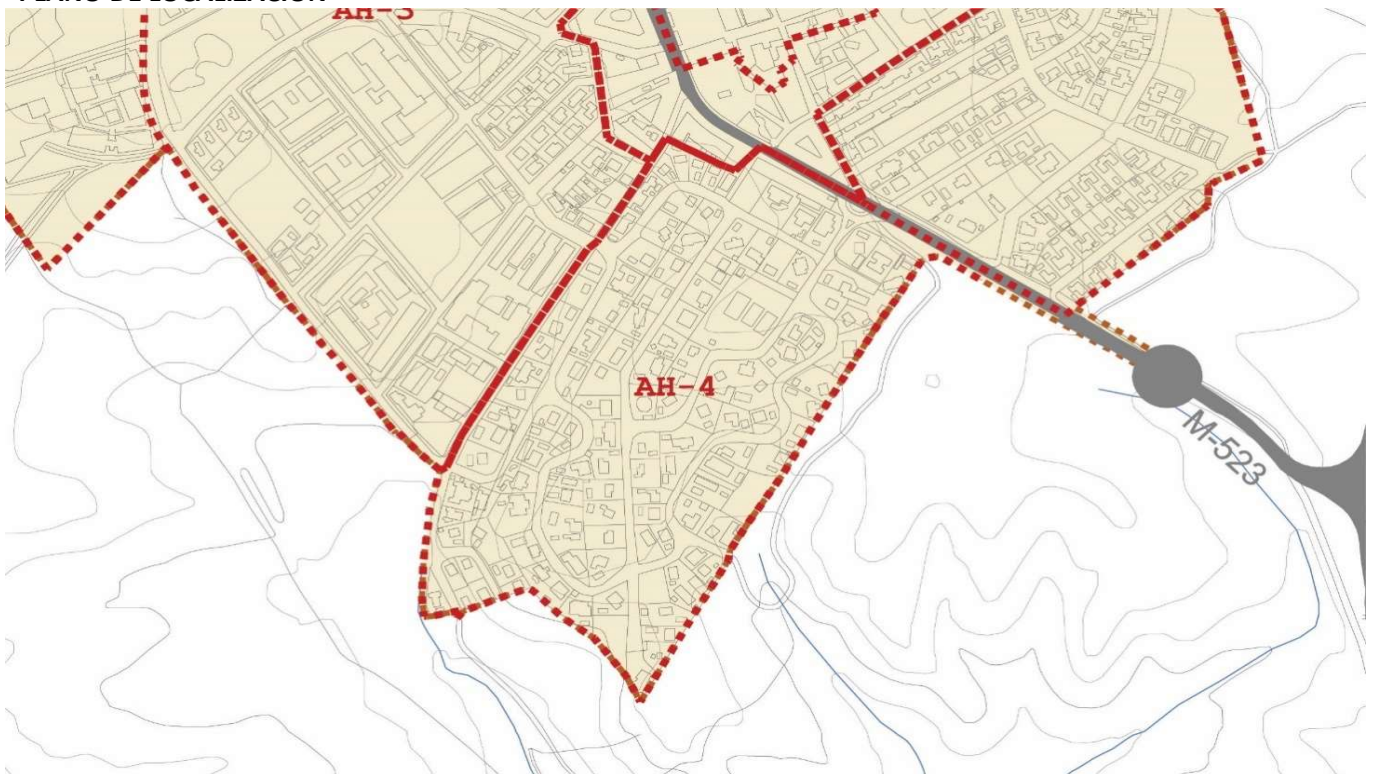
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		1.752,37
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		333.404,11
Superficie Edificada (m2c)		149.755,88
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		134.364,65
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,449
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,403
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	28.746,37
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	64,55
	Infraestructura Viaria	53.877,22
	TOTAL RL	82.688,14
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	41.492,57
	Infraestructura Viaria	31.603,05
	TOTAL RG	73.095,62
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	2.936,25
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	2.936,25
Total Superficie Redes Locales (m2)		82.688,14
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,552

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		335.156,48
Superficie Edificada (m2c)		149.803,03
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		136.416,15
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,447
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,407
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	28.956,28
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	582,95
	Infraestructura Viaria	53.975,91
	TOTAL RL	83.515,14
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	41.218,68
	Infraestructura Viaria	31.319,55
	TOTAL RG	72.538,23
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	3.219,76
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	3.219,76
Total Superficie Redes Locales (m2)		83.515,14
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,557

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 4

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		150.844	DESCRIPCIÓN Trama urbana consolidada correspondiente a la urbanización "El Hórreo" de tipología residencial unifamiliar en parcela de 500 m2.
Uso Global	Residencial unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Multifamiliar		0,95	
Vivienda Unifamiliar		1,00	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,67	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,76	
Terciario Comercial		0,57	
Dotacional Privado		0,38	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 4

DATOS INICIALES

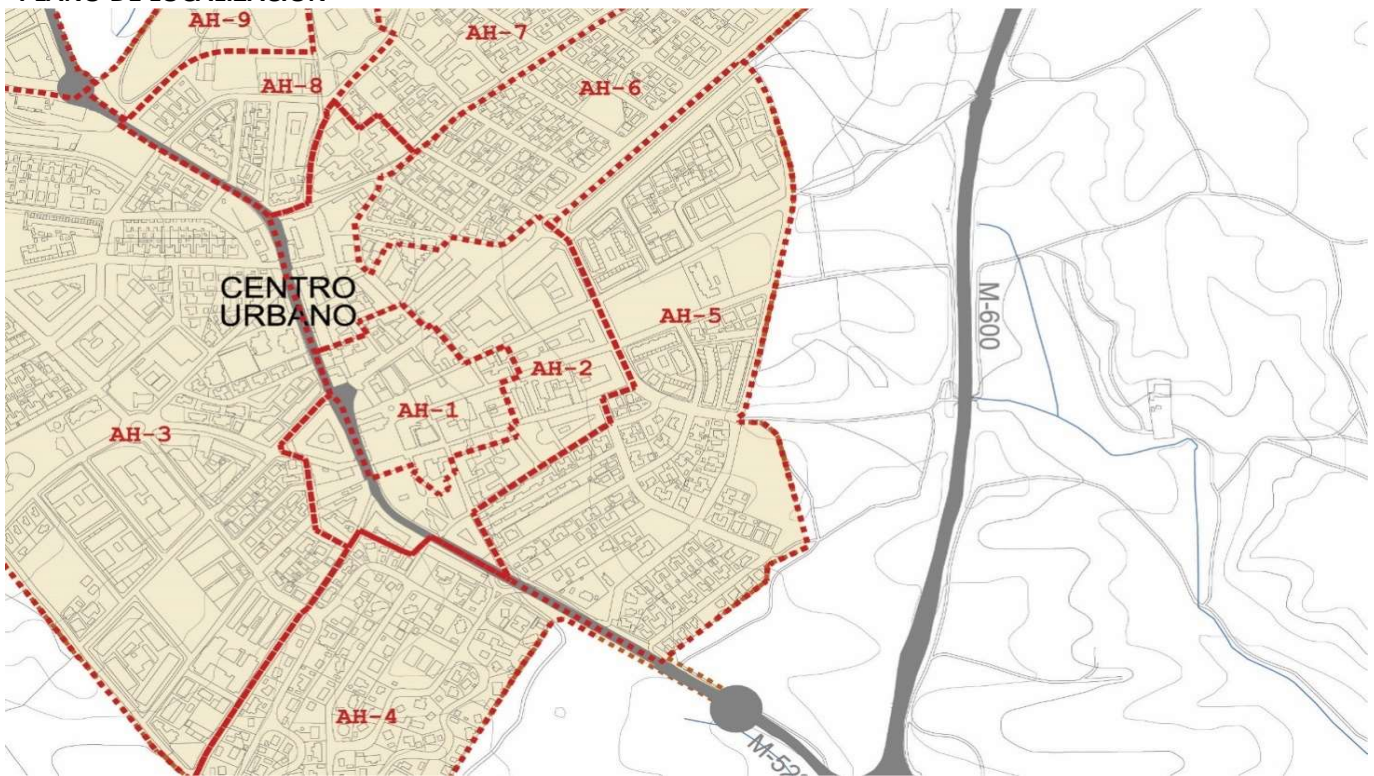
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		150.843,96
Superficie Edificada (m2c)		57.092,74
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		57.092,74
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,38
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,378
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	5.381,78
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	25,66
	Infraestructura Viaria	28.120,44
	TOTAL RL	33.527,88
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.696,69
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	1.696,69
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.433,91
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	1.433,91
Total Superficie Redes Locales (m2)		33.527,88
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,587

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		150.843,96
Superficie Edificada (m2c)		57.092,74
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		57.092,74
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,38
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,378
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	6.923,59
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	25,66
	Infraestructura Viaria	27.672,37
	TOTAL RL	34.621,62
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	602,95
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	602,95
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.433,91
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	1.433,91
Total Superficie Redes Locales (m2)		34.621,62
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,606

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 5

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		199.444	DESCRIPCIÓN Trama urbana consolidada, configurada con tipologías residenciales (unifamiliares y multifamiliares) y suelos dotacionales.
Uso Global	Residencial unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Multifamiliar	0,95		
Vivienda Unifamiliar	1,00		
Vivienda de Protección Pública VPPB	0,67		
Vivienda de Protección Pública VPPL	0,76		
Terciario Comercial	0,57		
Dotacional Privado	0,38		

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 5

DATOS INICIALES

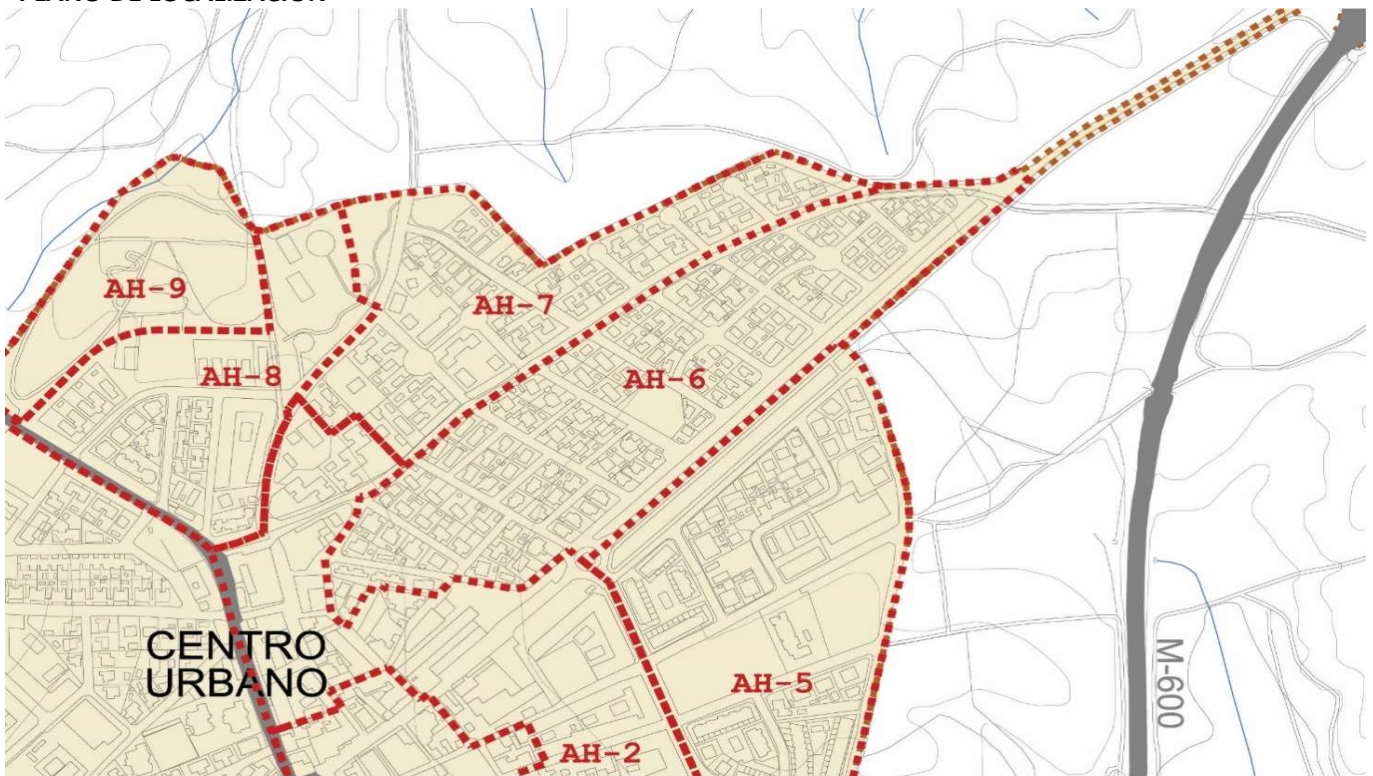
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		199.444,37
Superficie Edificada (m2c)		70.713,18
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		70.713,18
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,355
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,355
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	24.358,65
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	48,75
	Infraestructura Viaria	42.647,56
	TOTAL RL	67.054,96
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	9.207,82
	Infraestructura Viaria	7.596,91
	TOTAL RG	16.804,73
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.673,18
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	1.673,18
Total Superficie Redes Locales (m2)		67.054,96
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,948

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		199.444,37
Superficie Edificada (m2c)		70.713,18
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		70.713,18
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,355
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,355
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	22.173,80
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	48,75
	Infraestructura Viaria	42.844,77
	TOTAL RL	65.067,32
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	11.195,46
	Infraestructura Viaria	7.596,91
	TOTAL RG	18.792,37
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.673,18
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	1.673,18
Total Superficie Redes Locales (m2)		65.067,32
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,920

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 6

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		108.982	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Residencial unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		Trama urbana consolidada. Urbanización de parcelas de vivienda unifamiliar de densidad media.
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Multifamiliar		0,95	
Vivienda Unifamiliar		1,00	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,67	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,76	
Terciario Comercial		0,57	
Dotacional Privado		0,38	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 6

DATOS INICIALES

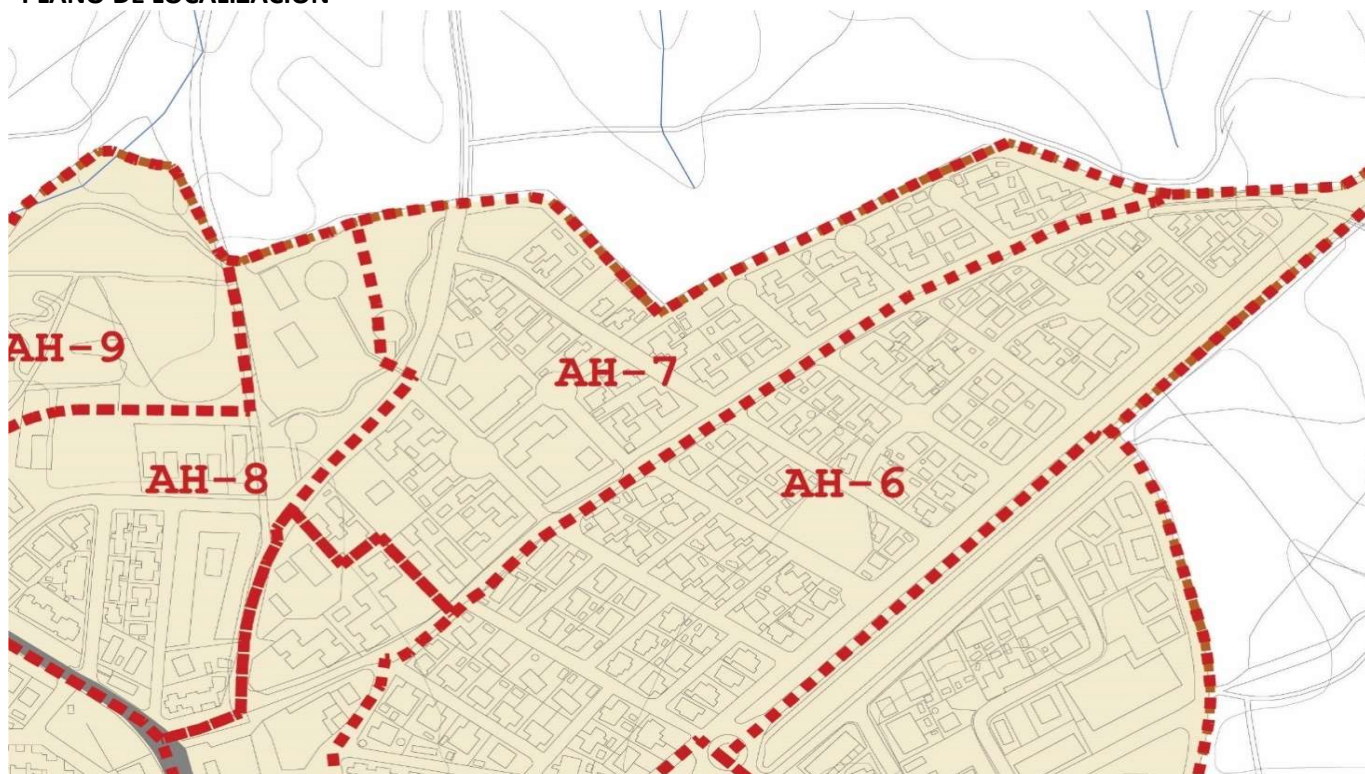
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		108.982,32
Superficie Edificada (m2c)		47.296,90
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		47.296,90
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,434
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,434
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	7.950,58
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	22.265,47
	TOTAL RL	30.216,05
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.177,56
	Infraestructura Viaria	8.800,40
	TOTAL RG	9.977,96
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	1.221,31
	TOTAL RS	1.221,31
Total Superficie Redes Locales (m2)		30.216,05
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,639

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		108.982,32
Superficie Edificada (m2c)		47.296,90
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		47.296,90
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,434
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,434
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	9.128,14
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	22.265,47
	TOTAL RL	31.393,61
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	8.800,40
	TOTAL RG	8.800,40
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	1.221,31
	TOTAL RS	1.221,31
Total Superficie Redes Locales (m2)		31.393,61
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,664

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 7

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		68.623,18	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Residencial unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		Trama urbana consolidada. Urbanización de parcelas de vivienda unifamiliar de densidad baja.
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Multifamiliar		0,95	
Vivienda Unifamiliar		1,00	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,67	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,76	
Terciario Comercial		0,57	
Dotacional Privado		0,38	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 7

DATOS INICIALES

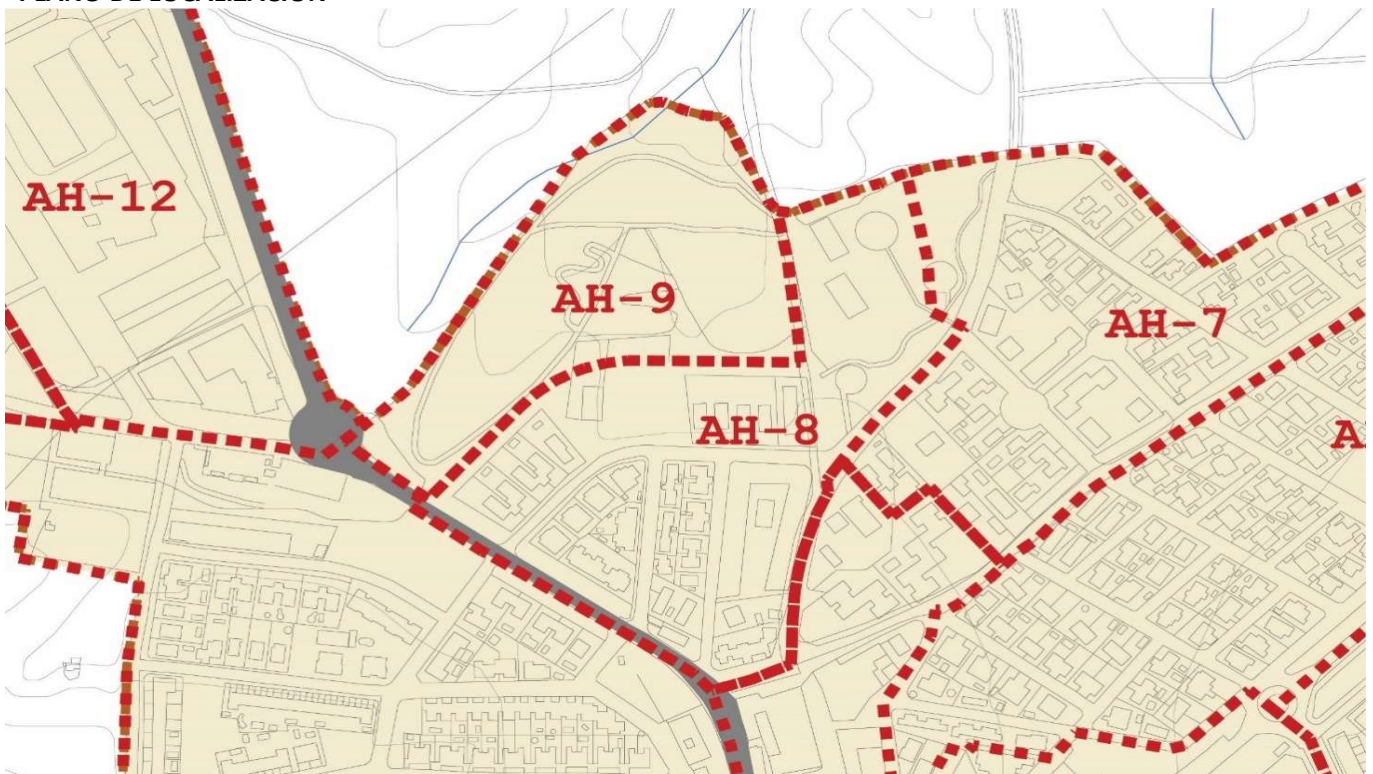
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		68.623,18
Superficie Edificada (m2c)		22.227,61
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		22.227,61
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,324
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,324
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	9.332,84
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	10.044,68
	TOTAL RL	19.377,52
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.624,53
	Infraestructura Viaria	2.287,56
	TOTAL RG	3.912,09
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	4.354,80
	TOTAL RS	4.354,80
Total Superficie Redes Locales (m2)		19.377,52
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,872

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		68.623,18
Superficie Edificada (m2c)		23.039,88
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		23.039,88
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,336
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,336
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	9.332,84
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	10.044,68
	TOTAL RL	19.377,52
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	2.287,56
	TOTAL RG	2.287,56
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	4.354,80
	TOTAL RS	4.354,80
Total Superficie Redes Locales (m2)		19.377,52
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,841

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 8

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		55.489	DESCRIPCIÓN Trama urbana con predominio de parcelas unifamiliares de baja densidad con espacios libres.
Uso Global	Residencial unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Multifamiliar		0,95	
Vivienda Unifamiliar		1,00	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,67	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,76	
Terciario Comercial		0,57	
Dotacional Privado		0,38	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 8

DATOS INICIALES

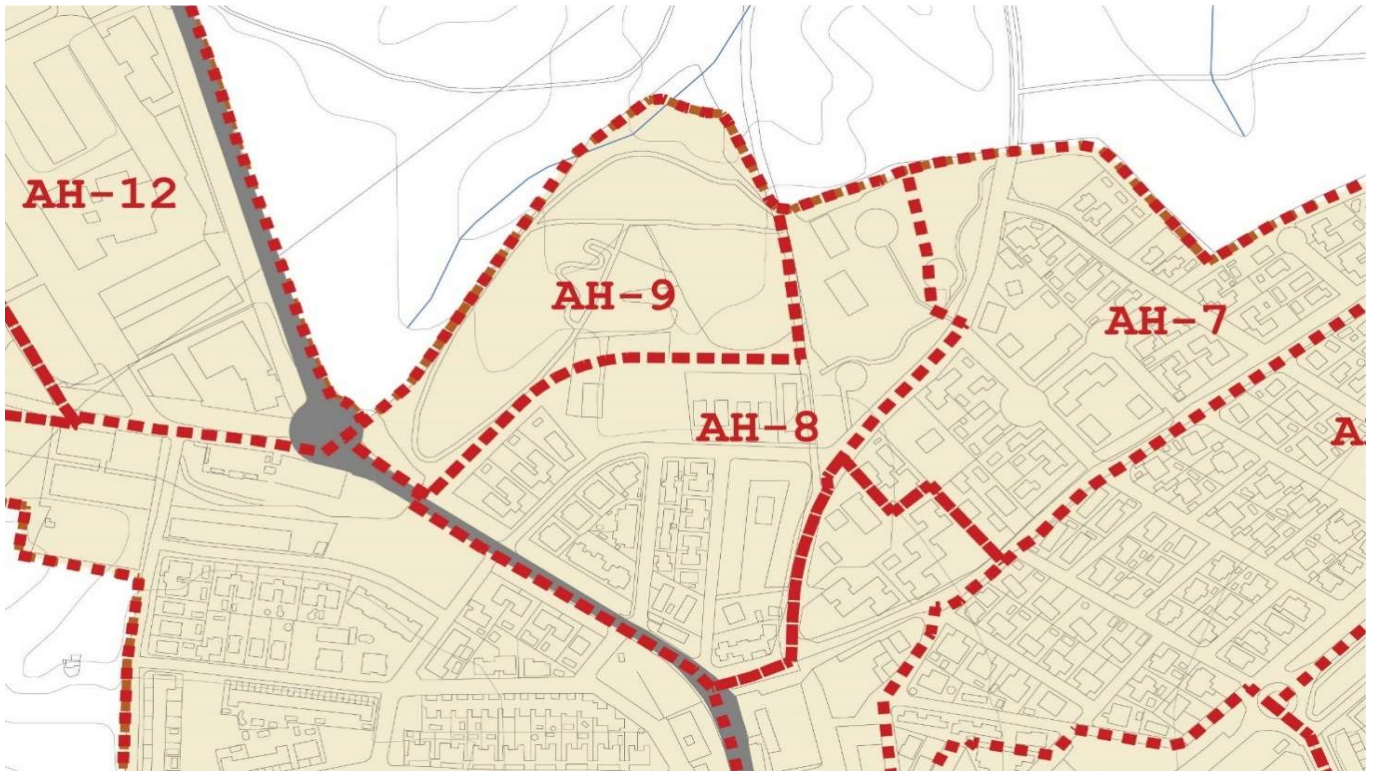
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		55.488,54
Superficie Edificada (m2c)		21.339,69
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		20.949,26
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,385
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,378
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	16.048,28
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	7.822,86
	TOTAL RL	23.871,14
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	540,88
	TOTAL RG	540,88
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.845,53
	Vía pecuaria	1.676,67
	TOTAL RS	3.522,20
Total Superficie Redes Locales (m2)		23.871,14
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		1,119

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		55.488,54
Superficie Edificada (m2c)		21.129,06
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		20.738,62
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,381
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,374
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	16.048,28
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	7.822,86
	TOTAL RL	23.871,14
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	300,91
	Infraestructura Viaria	540,88
	TOTAL RG	841,79
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.845,53
	Vía pecuaria	1.676,67
	TOTAL RS	3.522,20
Total Superficie Redes Locales (m2)		23.871,14
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		1,130

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 9

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		36.571	DESCRIPCIÓN
Uso Global		Residencial unifamiliar extensivo	
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		Delimitación coincidente con el ámbito de planeamiento AU1 (UE4 de las NN.SS.)
	Suelo Urbano No Consolidado	AU1	
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar		1,00	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 9

DATOS INICIALES

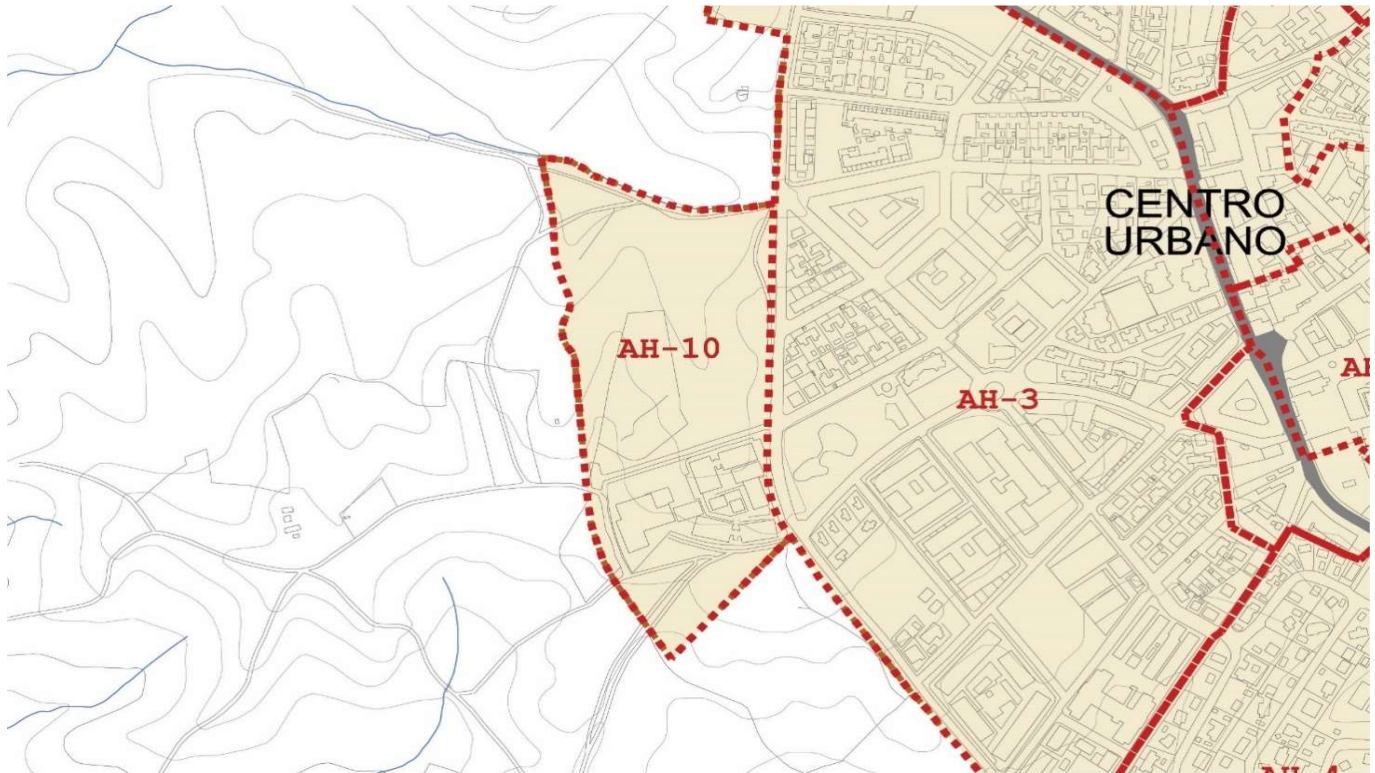
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		36.571,48
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		-
Superficie Edificada (m2c)		-
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		-
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		-
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		-
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RL	-
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		-
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		-

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		36.571,48
Superficie Edificada (m2c)		5.750,00
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		5.750,00
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,157
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,157
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	6.651,57
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	0,00
	TOTAL RL	6.651,57
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	11.910,88
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	11.910,88
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	108,78
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	108,78
Total Superficie Redes Locales (m2)		6.651,57
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		1,157

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 10

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		84.342	DESCRIPCIÓN Delimitación coincidente con el sector SAU-6 de las NN.SS., de uso residencial, con dotaciones y espacios libres.
Uso Global	Residencial Unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Multifamiliar		0,95	
Vivienda Unifamiliar		1,00	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,67	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,76	
Terciario Comercial		0,57	
Dotacional Privado		0,38	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 10

DATOS INICIALES

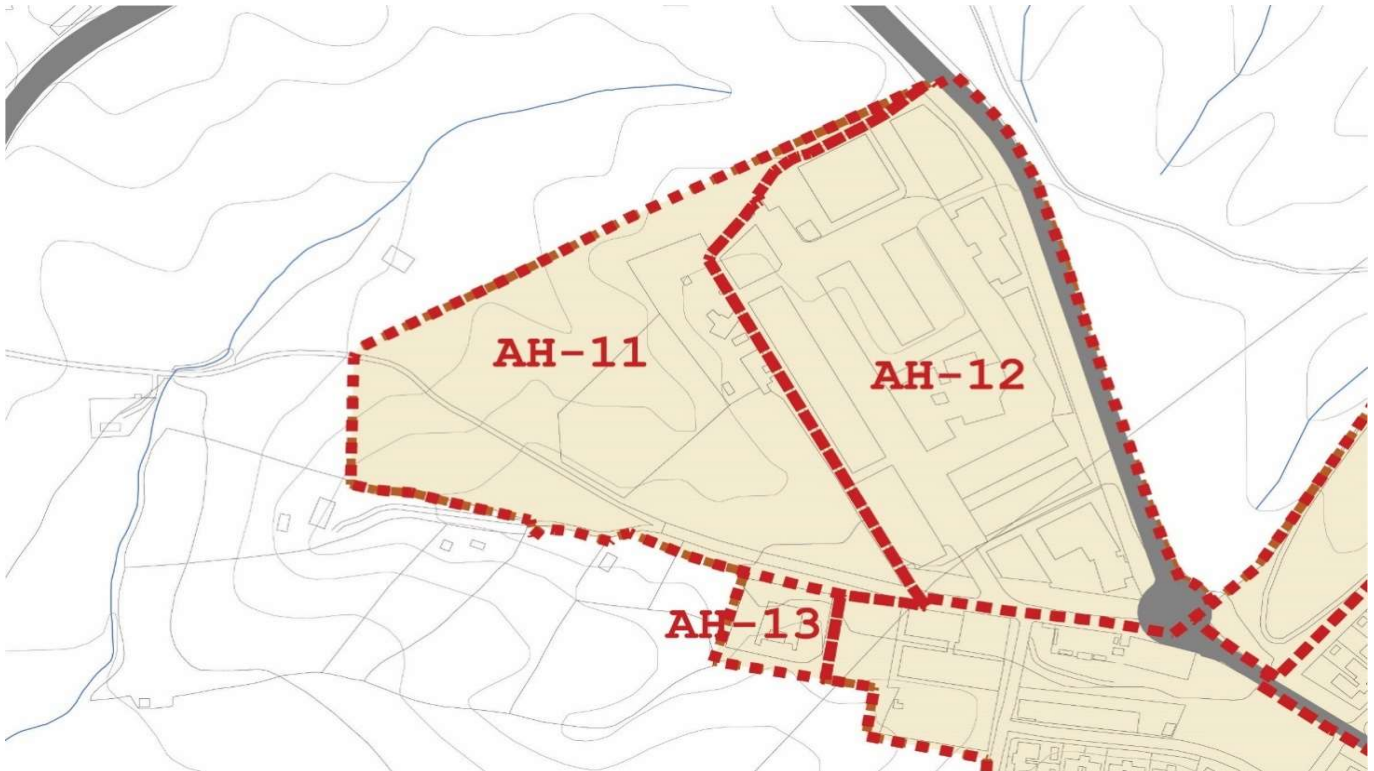
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		84.341,58
Superficie Edificada (m2c)		37.161,00
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		29.307,40
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,441
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,347
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	3.780,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	4.150,30
	TOTAL RL	7.930,30
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	11.621,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	15.658,28
	TOTAL RG	27.279,28
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		7.930,30
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,213

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		84.341,58
Superficie Edificada (m2c)		37.161,00
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		29.307,40
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,441
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,347
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	3.780,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	4.150,30
	TOTAL RL	7.930,30
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	11.621,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	15.658,28
	TOTAL RG	27.279,28
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		7.930,30
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,213

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 11

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		59.641	DESCRIPCIÓN Delimitación coincidente con la UE-I1, de uso industrial.
Uso Global	Industrial		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Industria limpia		1,00	
Equipamiento privado		0,80	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 11

DATOS INICIALES

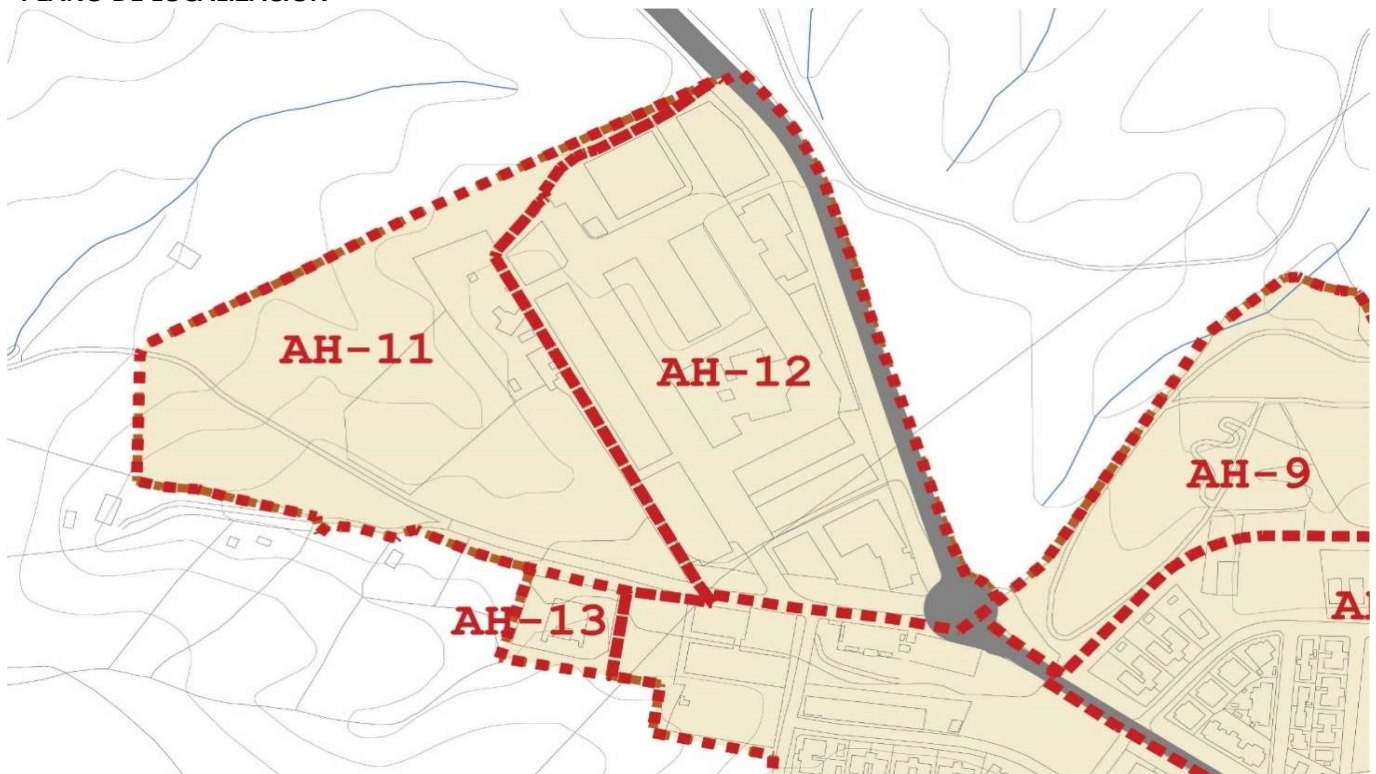
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		59.641,34
Superficie Edificada (m2c)		31.184,18
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		31.184,18
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,523
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,523
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	9.271,29
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	70,70
	Infraestructura Viaria	4.775,47
	TOTAL RL	14.117,46
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	5.243,28
	Infraestructura Viaria	9.096,42
	TOTAL RG	14.339,70
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		14.117,46
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,453

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		59.641,34
Superficie Edificada (m2c)		28.065,74
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		28.065,74
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,471
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,471
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	9.170,95
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	70,70
	Infraestructura Viaria	4.775,47
	TOTAL RL	14.017,12
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	8.361,72
	Infraestructura Viaria	9.196,76
	TOTAL RG	17.558,48
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		14.017,12
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,499

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 12

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		69.580	DESCRIPCIÓN Zona industrial consolidada de Sevilla la Nueva.
Uso Global	Industrial		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Industrial		1,00	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 12

DATOS INICIALES

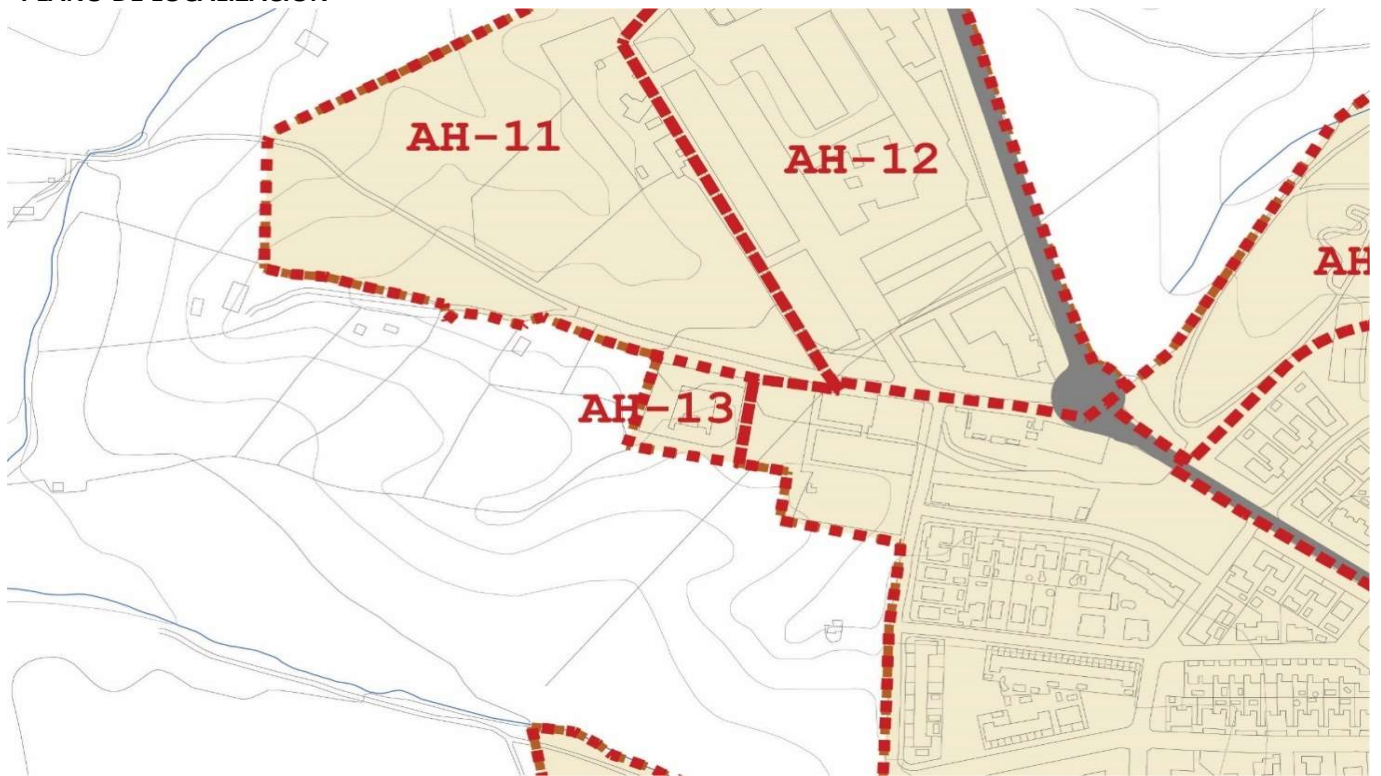
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		69.579,96
Superficie Edificada (m2c)		42.565,77
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		42.565,77
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,612
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,612
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	7.014,62
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	13.446,41
	TOTAL RL	20.461,03
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.292,44
	TOTAL RG	1.292,44
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	5.260,72
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	5.260,72
Total Superficie Redes Locales (m2)		20.461,03
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,481

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		69.579,96
Superficie Edificada (m2c)		42.565,77
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		42.565,77
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,612
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,612
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	5.674,93
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	13.091,73
	TOTAL RL	18.766,66
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	2.146,23
	TOTAL RG	2.146,23
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	6.101,30
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	6.101,30
Total Superficie Redes Locales (m2)		18.766,66
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,441

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 13

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		4.420	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Residencial protegida		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		Manzana aislada consolidada destinada a vivienda protegida.
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,88	
Vivienda de Protección Pública VPPL		1,00	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 13

DATOS INICIALES

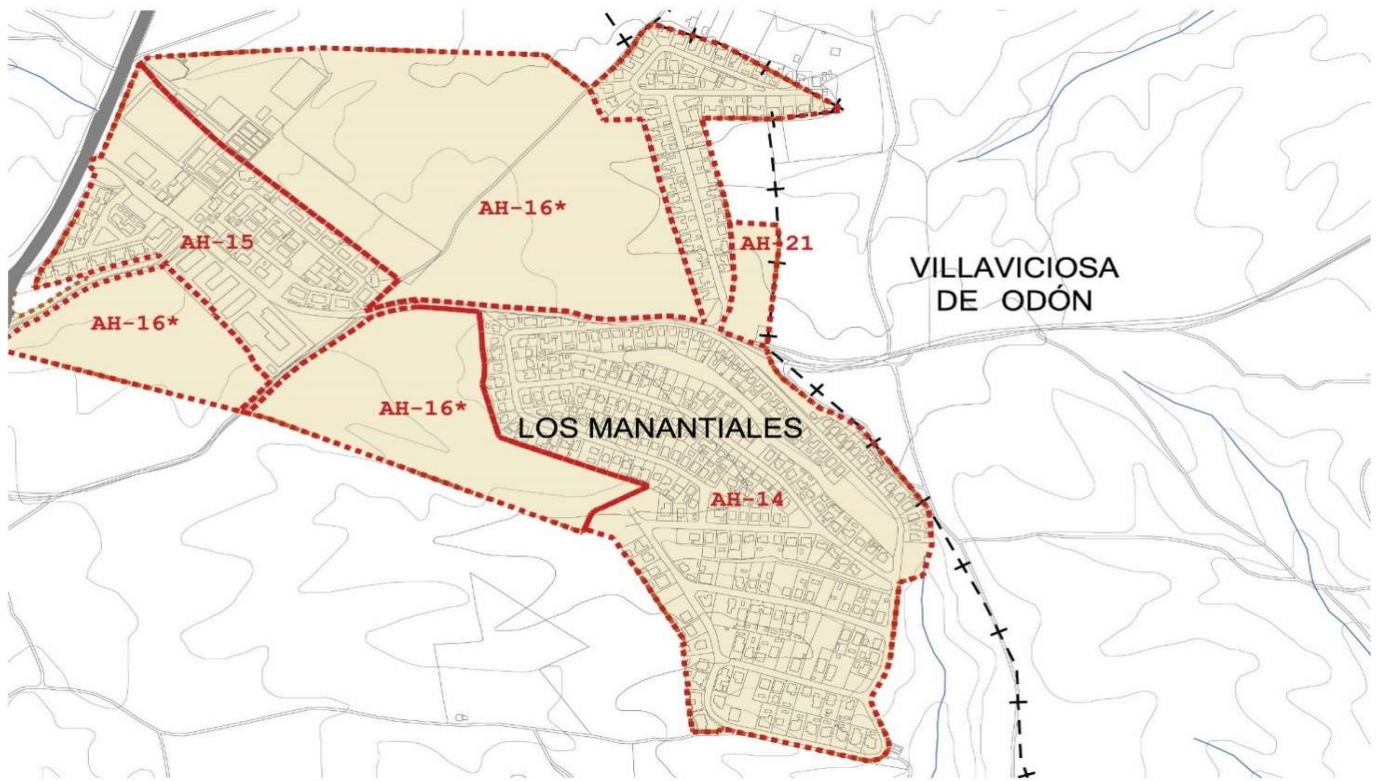
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		4.419,57
Superficie Edificada (m2c)		5.524,46
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		5.524,46
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		1,250
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		1,250
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RL	-
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		-
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,000

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		4.419,57
Superficie Edificada (m2c)		5.524,46
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		5.524,46
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		1,250
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		1,250
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RL	-
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		-
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,000

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 14

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		288.690	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Residencial Unifamiliar Extensiva		Urbanización Los Manantiales Este, con predominio de vivienda unifamiliar en parcela de 500 m2. Trama consolidada.
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar		1,00	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 14

DATOS INICIALES

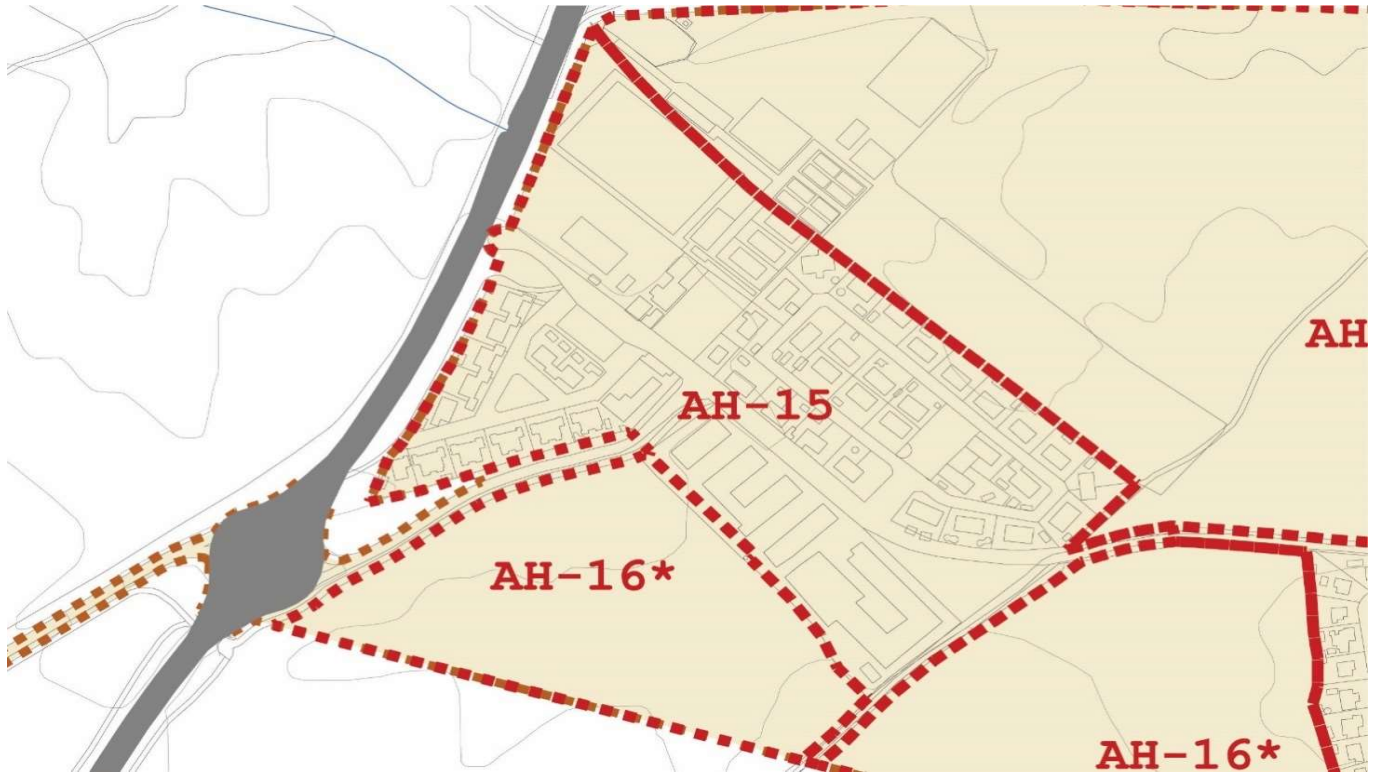
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		288.689,85
Superficie Edificada (m2c)		111.588,40
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		111.588,40
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,387
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,387
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	18.902,39
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	13,52
	Infraestructura Viaria	47.563,65
	TOTAL RL	66.479,56
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	672,88
	TOTAL RS	672,88
Total Superficie Redes Locales (m2)		66.479,56
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,596

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		288.689,85
Superficie Edificada (m2c)		111.588,40
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		111.588,40
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,387
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,387
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	18.902,39
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	13,52
	Infraestructura Viaria	47.563,65
	TOTAL RL	66.479,56
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	672,88
	TOTAL RS	672,88
Total Superficie Redes Locales (m2)		66.479,56
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,596

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 15

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		97.493	DESCRIPCIÓN Urbanización Los Manatales (Oeste), con tipologías unifamiliares de media densidad, equipamientos y zonas verdes.
Uso Global	Residencial Unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar		1,00	
Terciario Comercial		0,57	
Dotacional Privado		0,38	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 15

DATOS INICIALES

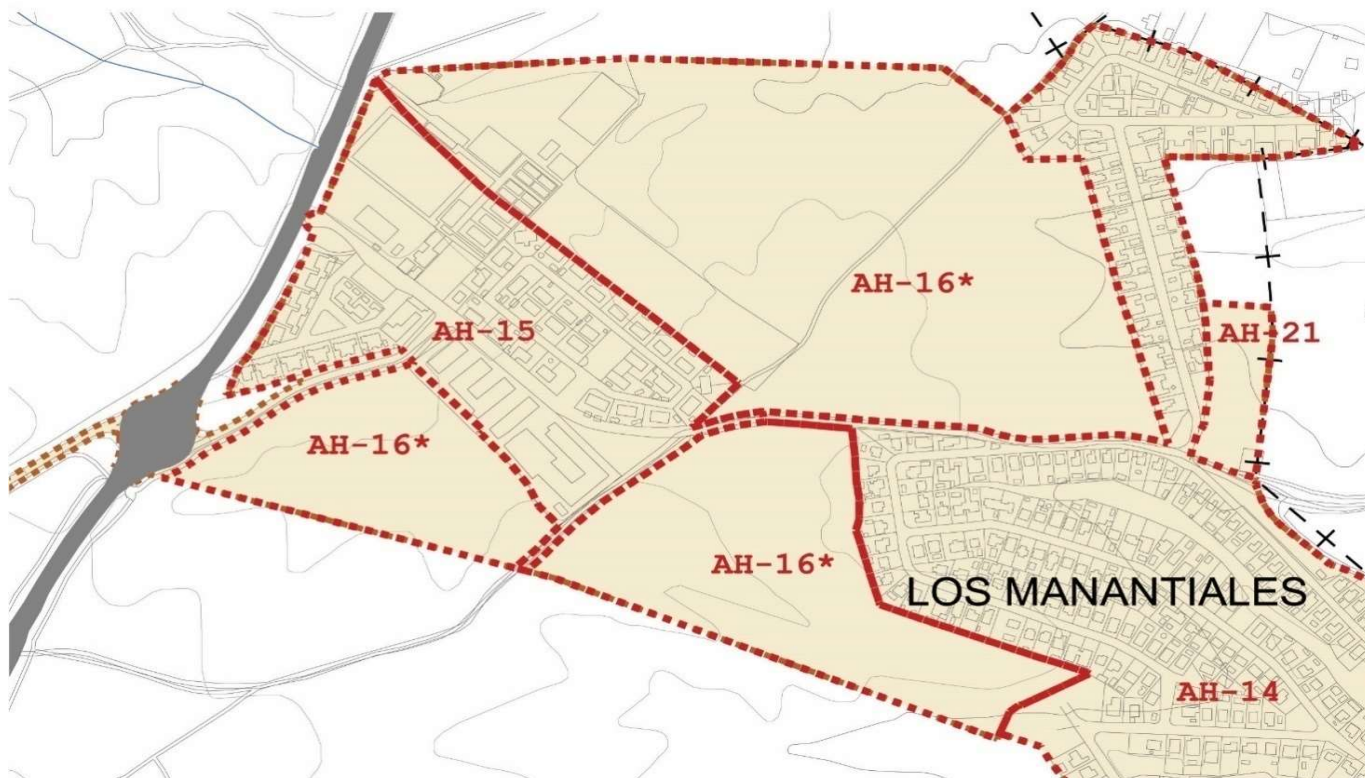
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		97.493,06
Superficie Edificada (m2c)		24.865,15
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		24.157,21
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,255
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,248
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	4.182,92
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	15,02
	Infraestructura Viaria	18.145,68
	TOTAL RL	22.343,62
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	38.619,07
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	38.619,07
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	1.726,46
	TOTAL RS	1.726,46
Total Superficie Redes Locales (m2)		22.343,62
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,899

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		97.493,06
Superficie Edificada (m2c)		24.865,15
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		24.157,21
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,255
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,248
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	4.182,92
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	15,02
	Infraestructura Viaria	18.145,68
	TOTAL RL	22.343,62
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	38.619,07
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	38.619,07
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	1.726,46
	TOTAL RS	1.726,46
Total Superficie Redes Locales (m2)		22.343,62
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,899

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 16

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		317.621	DESCRIPCIÓN Delimitación coincidente con el SAU8 de las NN.SS., con predominio de conjuntos unifamiliares de media densidad, equipamientos y zonas verdes.
Uso Global	Residencial Unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Multifamiliar		0,95	
Vivienda Unifamiliar		1,00	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,67	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,76	
Terciario Comercial		0,57	
Dotacional Privado		0,38	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 16

DATOS INICIALES

Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		317.621,00
Superficie Edificada (m2c)		152.458,00
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		116.989,04
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,480
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,368
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	44.697,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	36.942,00
	TOTAL RL	81.639,00
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	2.905,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	27.248,00
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	30.153,00
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	4.567,00
	TOTAL RS	4.567,00
Total Superficie Redes Locales (m2)		81.639,00
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,535

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		317.621,00
Superficie Edificada (m2c)		152.458,00
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		116.989,04
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,480
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,368
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	44.697,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	36.942,00
	TOTAL RL	81.639,00
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	2.905,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	27.248,00
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	30.153,00
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	4.567,00
	TOTAL RS	4.567,00
Total Superficie Redes Locales (m2)		81.639,00
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,535

ÁREA HOMOGÉNEA: **AH 17**

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		37.384	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Residencial Unifamiliar Extensiva		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		Urbanización aislada consolidada "Valdelagua", integrada por parcelas unifamiliares.
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar		1,00	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 17

DATOS INICIALES

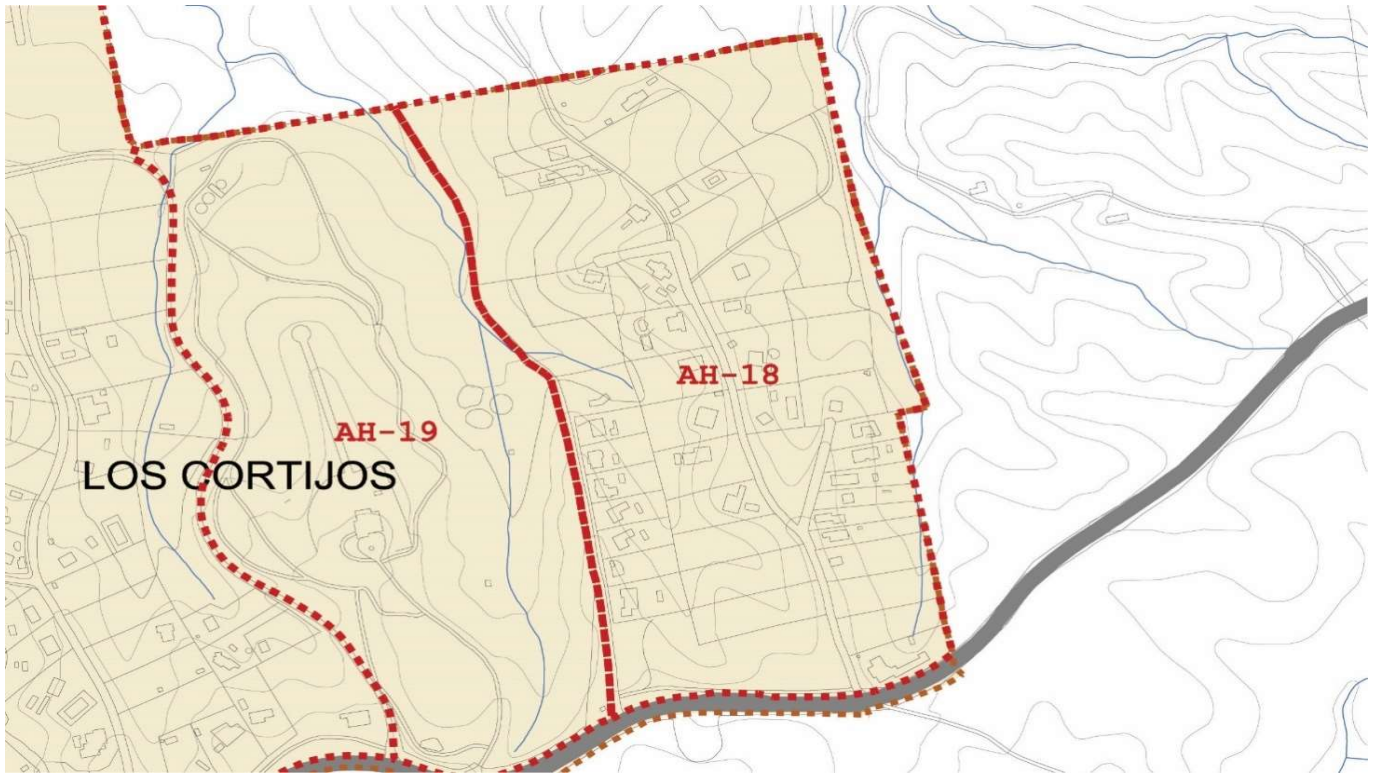
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		37.383,96
Superficie Edificada (m2c)		16.072,43
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		16.072,43
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,430
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,430
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	520,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	250,00
	Infraestructura Viaria	4.469,10
	TOTAL RL	5.239,10
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		5.239,10
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,326

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		37.383,96
Superficie Edificada (m2c)		16.072,43
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		16.072,43
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,430
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,430
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	520,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	250,00
	Infraestructura Viaria	4.469,10
	TOTAL RL	5.239,10
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		5.239,10
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,326

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 18

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		243.417	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Residencial unifamiliar extensiva		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		Urbanización "Los Cortijos" (Este) de vivienda unifamiliar de gran parcela.
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar		1,00	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 18

DATOS INICIALES

Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		243.416,72
Superficie Edificada (m2c)		50.380,19
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		50.380,19
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,21
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,207
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	58.924,31
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	13.720,09
	TOTAL RL	72.644,40
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	2.838,36
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	2.838,36
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		72.644,40
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		1,442

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		243.416,72
Superficie Edificada (m2c)		49.638,59
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		49.638,59
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,20
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,204
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	58.924,31
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	13.720,09
	TOTAL RL	72.644,40
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	5.310,37
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	5.310,37
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		72.644,40
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		1,463

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 19

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		201.684	DESCRIPCIÓN Área coincidente con el ámbito de planeamiento AU3, para vivienda unifamiliar extensiva, espacios libres y viario.
Uso Global	Dotacional privado		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado	AU3	
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar		1,00	
Actividades Productivas		0,57	
Dotacional Privado		0,38	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 19

DATOS INICIALES

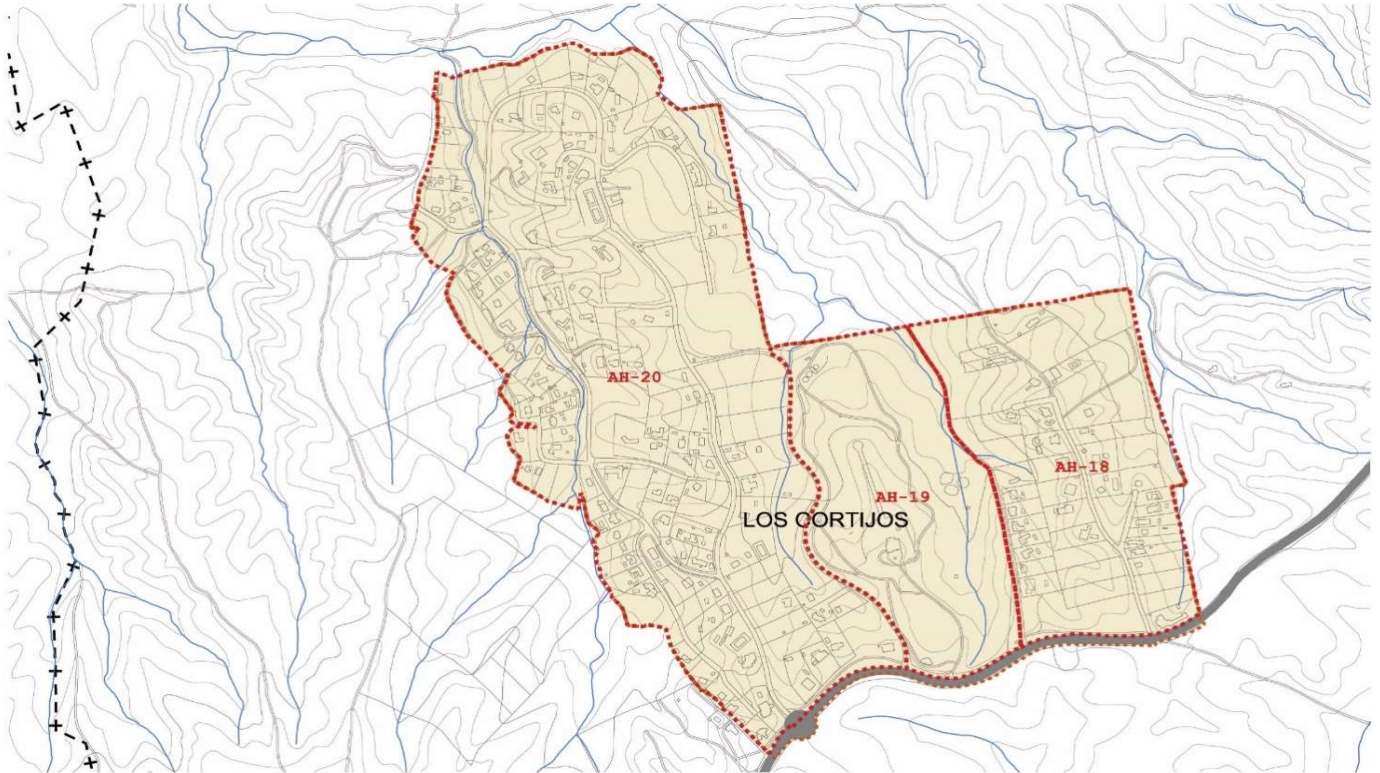
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		201.684,07
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		-
Superficie Edificada (m2c)		-
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		-
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		-
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		-
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RL	-
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		-
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		-

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		201.684,07
Superficie Edificada (m2c)		8.067,36
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		8.067,36
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,04
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,040
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	12.000,00
	TOTAL RL	12.000,00
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	30.010,57
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	30.010,57
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		12.000,00
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		1,487

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 20

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		660.335	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Dotacional público		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		Urbanización "Los Cortijos" (Oeste) de vivienda unifamiliar de gran parcela.
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Industrial		1,00	
Equipamiento Privado		0,38	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 20

DATOS INICIALES

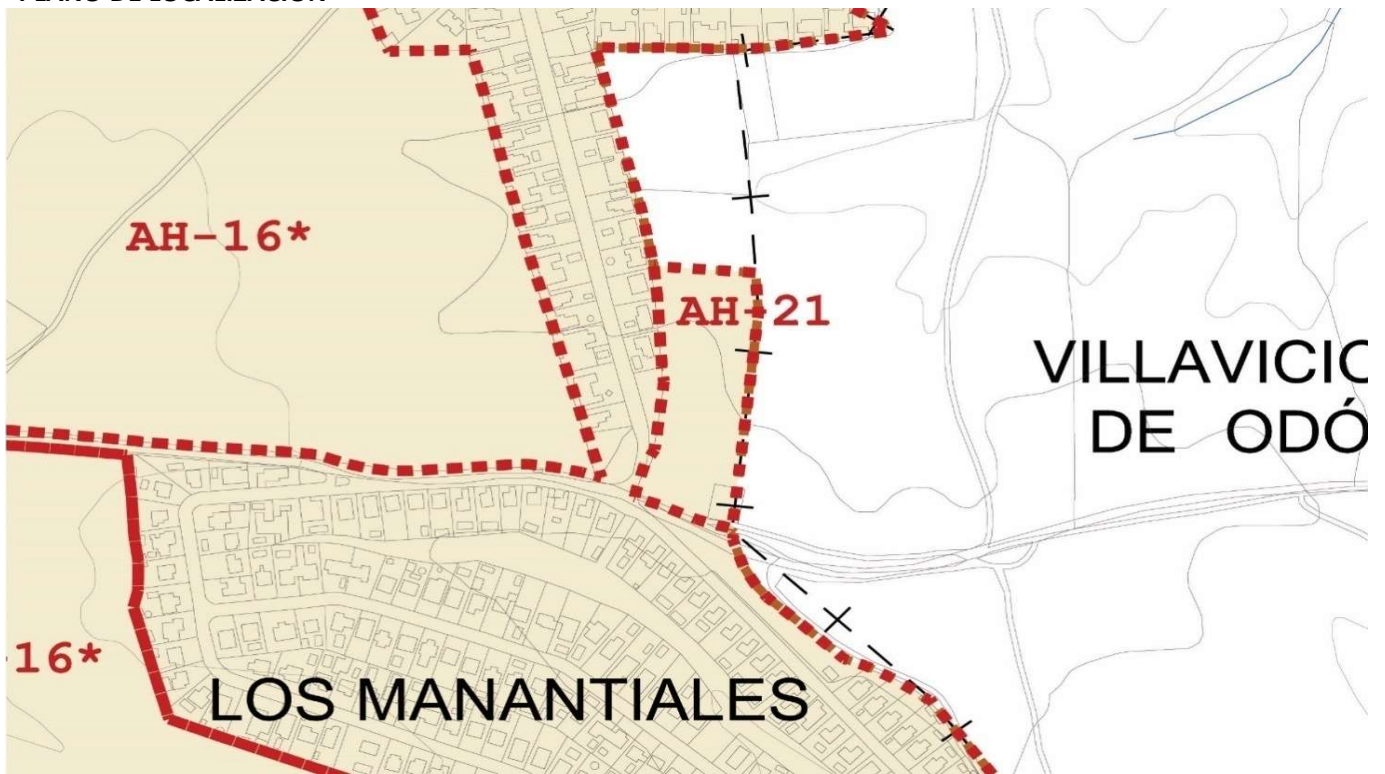
Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		667.038,62
Superficie Edificada (m2c)		154.235,01
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		149.852,26
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,23
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,225
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	83.144,13
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	13,91
	Infraestructura Viaria	68.798,18
	TOTAL RL	151.956,22
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	5.493,99
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.362,51
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	6.856,50
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		151.956,22
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,985

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		660.335,14
Superficie Edificada (m2c)		154.221,54
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		149.838,79
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,23
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,227
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	76.440,65
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	13,91
	Infraestructura Viaria	68.260,60
	TOTAL RL	144.715,16
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	5.216,92
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.362,51
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	6.579,43
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	859,54
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	859,54
Total Superficie Redes Locales (m2)		144.715,16
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,938

ÁREA HOMOGÉNEA: **AH 21**

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		10.602	DESCRIPCIÓN Área homogénea coincidente en su delimitación con el ámbito de planeamiento AU2, para vivienda unifamiliar en baja densidad, red viaria y zona verde.
Uso Global	Residencial Unifamiliar		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar		1,00	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 21

DATOS INICIALES

Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		-
Superficie Edificada (m2c)		-
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		-
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		-
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		-
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RL	-
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		-
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		-

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		10.601,79
Superficie Edificada (m2c)		2.600,00
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		2.600,00
Coficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,25
Coficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,245
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	1.491,10
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	0,00
	TOTAL RL	1.491,10
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	2.609,63
	TOTAL RG	2.609,63
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales (m2)		1.491,10
Coficiente de Redes Locales (m2/m2c)		0,574

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH1	
SUPERFICIE TOTAL	41.814
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	41.814

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
1	1		432,12	CA		858,76	1,00	858,76
	2		790,29	CA		1.524,78	1,00	1.524,78
	3		1.123,51	CA		2.247,02	1,00	2.247,02
	4		1.714,87	CA		3.429,74	1,00	3.429,74
	5		5.133,65	CA		6.142,28	1,00	6.142,28
	6		992,67	CA		1.966,88	1,00	1.966,88
	7		1.764,54	CA		3.249,92	1,00	3.249,92
	8		1.796,79	CA		2.905,32	1,00	2.905,32
	9		1.770,47	CA		3.286,16	1,00	3.286,16
	10		1.464,64	CA		2.750,16	1,00	2.750,16
	11		974,30	CA		1.948,60	1,00	1.948,60
	12		504,37	CA		1.008,74	1,00	1.008,74
	13		464,11	CA		928,22	1,00	928,22
	14		2.646,92	CA		3.904,60	1,00	3.904,60
	15		2.533,94	CA		4.325,90	1,00	4.325,90
TOTAL			24.107,19			40.477,08		40.477,08

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		257,49	ZV 1	
	ZV 2		382,06	ZV 1	
RG	ZV1		1.971,17	ZV 1	
	EQ 1		927,23	EQ 1	
	EQ 2		749,00	EQ 1	
	EQ 3		457,28	EQ 1	
	EQ 4		576,43	EQ 1	
			5.320,66		

REDES LOCALES	VIARIO	5.996,91
	Espacio libre y zona verde	639,55
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		6.636,46
REDES GENERALES	VIARIO	4.273,40
	Espacio libre y zona verde	1.971,17
	Equipamiento y S urbanos	2.709,94
	Total RG	
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	2.115,77
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		2.115,77
TOTAL REDES		17.706,74

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,968
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,16

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH1	
SUPERFICIE TOTAL	41.814
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	41.814

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
1	1		2.149,64	CA		3.502,22	1,00	3.502,22
	3		1.123,51	CA		2.247,02	1,00	2.247,02
	4		1.714,87	CA		3.429,74	1,00	3.429,74
	5		5.133,65	CA		6.142,28	1,00	6.142,28
	6		992,67	CA		1.966,88	1,00	1.966,88
	7		1.764,54	CA		3.249,92	1,00	3.249,92
	8		1.796,79	CA		2.905,32	1,00	2.905,32
	9		1.770,47	CA		3.286,16	1,00	3.286,16
	10		1.464,64	CA		2.750,16	1,00	2.750,16
	11		974,30	CA		1.948,60	1,00	1.948,60
	12		504,37	CA		1.008,74	1,00	1.008,74
	13		464,11	CA		928,22	1,00	928,22
	14		2.646,92	CA		3.904,60	1,00	3.904,60
	15		2.533,94	CA		4.325,90		
	TOTAL			25.034,42		0	41.595,76	

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		257,49	ZV 1	
	ZV 2		382,06	ZV 1	
RG	ZV1		1.971,17	ZV 1	
	EQ 2		749,00	EQ 1	
	EQ 3		457,28	EQ 1	
	EQ 4		576,43	EQ 1	
				4.393,43	

REDES LOCALES	VIARIO	5.996,91
	Espacio libre y zona verde	639,55
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		6.636,46
REDES GENERALES	VIARIO	4.273,40
	Espacio libre y zona verde	1.971,17
	Equipamiento y S urbanos	1.782,71
	Total RG	
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	2.115,77
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		2.115,77
TOTAL REDES		16.779,51

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,891
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,16

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH2	
SUPERFICIE TOTAL	129.507
ÁMBITOS	9.763
SUPERFICIE INICIAL	119.744

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
2	1		4.046,61	EC 1		7.152,95	1,00	7.152,95
	2		6.037,57	EC 1		9.454,75	1,00	9.454,75
	3		1.873,65	EC 1		3.517,75	1,00	3.517,75
	4		1.104,20	EC 1		2.760,50	1,00	2.760,50
	5		1.795,03	EC 1		4.243,80	1,00	4.243,80
	6		5.129,72	EC 1		11.150,80	1,00	11.150,80
	7		2.495,85	EC 1		4.907,20	1,00	4.907,20
	8		8.344,66	EC 1		11.536,08	1,00	11.536,08
	9		5.817,43	EC 1		9.505,08	1,00	9.505,08
	10		4.298,68	EC 1		6.695,80	1,00	6.695,80
	11		793,23	EC 1		1.527,98	1,00	1.527,98
	12		1.668,33	ZV 3		0,00	0,00	0,00
	13		754,83	EC 2		1.887,08	1,00	1.887,08
	14		1.131,80	EC 2		2.829,50	1,00	2.829,50
	15		837,22	EC 2		2.093,05	1,00	2.093,05
	16		240,15	EC 1		600,38	1,00	600,38
	17		2.887,99	EC 1		6.160,65	1,00	6.160,65
	18		2.636,44	EC 1		4.224,90	1,00	4.224,90
	19		2.168,61	EC 1		5.345,28	1,00	5.345,28
	20		977,08	EC 1		2.442,70	1,00	2.442,70
	21		2.433,53	EC 1		5.120,15	1,00	5.120,15
	22		1.713,08	EC 1		4.164,58	1,00	4.164,58
	23		132,06	EC 1		330,15	1,00	330,15
	24		1.165,44	EC 2		2.913,60	1,00	2.913,60
	25		1.187,47	EC 2		2.968,68	1,00	2.968,68
	26		6.175,25	ZV 3		0,00	0,00	0,00
TOTAL			67.845,91			113.533,35		113.533,35

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH2	
SUPERFICIE TOTAL	129.507
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	129.507

MANZANAS LUCRATIVAS									
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.	
2	1		4.046,61	EC 1		7.152,95	1,00	7.152,95	
	2		6.037,57	EC 1		9.454,75	1,00	9.454,75	
	3		1.873,65	EC 1		3.517,75	1,00	3.517,75	
	4		1.104,20	EC 1		2.760,50	1,00	2.760,50	
	5		1.795,03	EC 1		4.243,80	1,00	4.243,80	
	6		5.129,72	EC 1		11.150,80	1,00	11.150,80	
	7		2.495,85	EC 1		4.907,20	1,00	4.907,20	
	8		8.344,66	EC 1		11.536,08	1,00	11.536,08	
	9		5.817,43	EC 1		9.505,08	1,00	9.505,08	
	10		4.298,68	EC 1		6.695,80	1,00	6.695,80	
	11		793,23	EC 1		1.527,98	1,00	1.527,98	
	13		754,83	EC 2		1.887,08	1,00	1.887,08	
	14		1.131,80	EC 2		2.829,50	1,00	2.829,50	
	15		837,22	EC 2		2.093,05	1,00	2.093,05	
	16		240,15	EC 1		600,38	1,00	600,38	
	17		2.887,99	EC 1		6.160,65	1,00	6.160,65	
	18		2.636,44	EC 1		4.224,90	1,00	4.224,90	
	19		2.168,61	EC 1		5.345,28	1,00	5.345,28	
	20		977,08	EC 1		2.442,70	1,00	2.442,70	
	21		2.433,53	EC 1		5.120,15	1,00	5.120,15	
	22		1.713,08	EC 1		4.164,58	1,00	4.164,58	
	23		132,06	EC 1		330,15	1,00	330,15	
	24		1.165,44	EC 2		2.913,60	1,00	2.913,60	
	25		1.187,47	EC 2		2.968,68	1,00	2.968,68	
	26		6.175,25	ZV 3		0,00	0,00	0,00	
	27	AD2		789,56	EC 1		1.579,12	1,00	1.579,12
	28	AD3		782,18	EC 1		1.564,36	1,00	1.564,36
	29	AD4		698,10	EC 1		1.396,20	1,00	1.396,20
	30	AD5		3.790,96	EC 1		7.581,92	1,00	7.581,92
	31	AD6		1.927,03	EC 1		3.854,06	1,00	3.854,06
	TOTAL			74.165,41			129.509,01		129.509,01

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		316,39	ZV 1	
	ZV 2		1.309,81	ZV 1	
	ZV 3		4.972,05	ZV 1	
	ZV 4		1.804,93	ZV 1	
	ZV 5		304,33	ZV 1	
	ZV 6		1.831,61	ZV 1	
	ZV 7		238,07	ZV 1	
	EQ 1		21,13	EQ 1	
	EQ 1		1.124,85	EQ 1	
			11.923,17		

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		316,39	ET	
	ZV 2		1.309,81	ET	
	ZV 3		4.972,05	ZV 1	
	ZV 4		1.804,93	ZV 1	
	ZV 5		304,33	ZV 1	
	ZV 6		1.831,61	ZV 1	
	ZV 7		238,07	ZV 1	
	ZV 8		1.668,33	ZV 1	
	EQ 1		21,13	EQ 1	
	EQ 2	AD2		388,15	EQ 1
EQ 3	AD3		120,07	EQ 1	
	EQ 1		1.124,85	EQ 1	
			14.099,72		

REDES LOCALES	VIARIO	24.056,04
	Espacio libre y zona verde	10.777,19
	Equipamiento y S urbanos	21,13
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	34.854,36
REDES GENERALES	VIARIO	8.521,74
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	1.124,85
	Total RG	9.646,59
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	5.564,55
	Vía pecuaria	1.832,67
	Total RS	7.397,22
TOTAL REDES		51.898,17

REDES LOCALES	VIARIO	25.322,61
	Espacio libre y zona verde	12.445,52
	Equipamiento y S urbanos	529,35
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	38.297,48
REDES GENERALES	VIARIO	8.521,74
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	1.124,85
	Total RG	9.646,59
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	5.564,55
	Vía pecuaria	1.832,67
	Total RS	7.397,22
TOTAL REDES		55.341,29

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,948
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,30

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	1,000
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,30

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH4	
SUPERFICIE TOTAL	150.844
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	150.844

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
4	1		672,87	RU 2	0,5	336,44	1,00	336,44
	2		26.055,02	RU 2	0,5	13.027,51	1,00	13.027,51
	3		7.795,48	RU 2	0,5	3.897,74	1,00	3.897,74
	4		25.768,75	RU 2	0,5	12.884,38	1,00	12.884,38
	5		12.028,72	RU 2	0,5	6.014,36	1,00	6.014,36
	6		14.416,08	RU 2	0,5	7.208,04	1,00	7.208,04
	7		18.872,19	RU 2	0,5	9.436,10	1,00	9.436,10
	8		4.219,65	RU 2	0,5	2.109,83	1,00	2.109,83
	9		4.356,72	RU 2	0,5	2.178,36	1,00	2.178,36
TOTAL			114.185,48			57.092,74		57.092,74

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		3.741,33	ZV 1	
	ZV 2		1.640,45	ZV 1	
	EQ 1		25,66	EQ 1	
RG	EQ 1		1.093,74	EQ 1	
	EQ 2		602,95	EQ 1	
			7.104,13		

REDES LOCALES	VIARIO	28.120,44
	Espacio libre y zona verde	5.381,78
	Equipamiento y S urbanos	25,66
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		33.527,88
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	1.696,69
Total RG		1.696,69
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	1.433,91
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		1.433,91
TOTAL REDES		36.658,48

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,378
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,59

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH4	
SUPERFICIE TOTAL	150.844
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	150.844

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
4	1		672,87	RU 2	0,5	336,44	1,00	336,44
	2		26.055,02	RU 2	0,5	13.027,51	1,00	13.027,51
	3		7.795,48	RU 2	0,5	3.897,74	1,00	3.897,74
	4		25.768,75	RU 2	0,5	12.884,38	1,00	12.884,38
	5		12.028,72	RU 2	0,5	6.014,36	1,00	6.014,36
	6		14.416,08	RU 2	0,5	7.208,04	1,00	7.208,04
	7		18.872,19	RU 2	0,5	9.436,10	1,00	9.436,10
	8		4.219,65	RU 2	0,5	2.109,83	1,00	2.109,83
	9		4.356,72	RU 2	0,5	2.178,36	1,00	2.178,36
TOTAL			114.185,48			57.092,74		57.092,74

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		4.835,07	ZV 1	
	ZV 2		1.640,45	ET	
	ZV 3		448,07	ZV 1	
	EQ 1		25,66	EQ 1	
RG	EQ 1		602,95	EQ 1	
			7.552,20		

REDES LOCALES	VIARIO	27.672,37
	Espacio libre y zona verde	6.923,59
	Equipamiento y S urbanos	25,66
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		34.621,62
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	602,95
Total RG		602,95
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	1.433,91
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		1.433,91
TOTAL REDES		36.658,48

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,378
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,61

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AHS	
SUPERFICIE TOTAL	199.444
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	199.444

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
5	1		3.918,53	RU 2	0,5	1.959,27	1,00	1.959,27
	2		13.217,26	RU 2	0,5	6.608,63	1,00	6.608,63
	3		11.117,31	RU 2	0,5	5.558,66	1,00	5.558,66
	4		7.674,38	RU 2	0,5	3.837,19	1,00	3.837,19
	5		7.341,94	RU 3	0,7	5.139,36	1,00	5.139,36
	6		4.306,75	RU 3	0,7	3.014,73	1,00	3.014,73
	7		3.979,55	RU 2	0,5	1.989,78	1,00	1.989,78
	8		9.166,92	RU 2	0,5	4.583,46	1,00	4.583,46
	9		4.808,46	RU 2	0,5	2.404,23	1,00	2.404,23
	10		1.461,89	RU 3	0,7	1.023,32	1,00	1.023,32
	11		5.819,73	RU 4	0,8	4.655,78	1,00	4.655,78
	12		5.296,16	RU 4	0,8	4.236,93	1,00	4.236,93
	13		3.909,76	RU 3	0,7	2.736,83	1,00	2.736,83
	14		6.400,18	RU 4	0,8	5.120,14	1,00	5.120,14
	15		12.222,78	RU 3	0,7	8.555,95	1,00	8.555,95
	16		13.269,90	RU 3	0,7	9.288,93	1,00	9.288,93
TOTAL			113.911,50			70.713,18		70.713,18

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		180,89	ZV 1	
	ZV 2		456,92	ZV 1	
	ZV 3		937,69	ZV 1	
	ZV 4		7.529,99	ZV 1	
	ZV 5		5.062,81	ZV 1	
	ZV 6		5281,79	ZV 1	
	ZV 7		4.908,56	ZV 1	
	EQ 1		10,97	EQ 1	
	EQ 2		37,78	EQ 1	
RG	EQ 1		2.956,72	EQ 1	
	EQ 2		5.930,33	EQ 1	
	EQ 3		320,77	EQ 1	

33.615,22

REDES LOCALES	VIARIO	42.647,56
	Espacio libre y zona verde	24.358,65
	Equipamiento y S urbanos	48,75
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		67.054,96
REDES GENERALES	VIARIO	7.596,91
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	9.207,82
Total RG		16.804,73
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	1.673,18
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		1.673,18
TOTAL REDES		85.532,87

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,355
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,95

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AHS	
SUPERFICIE TOTAL	199.444
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	199.444

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
5	1		3.918,53	RU 2	0,5	1.959,27	1,00	1.959,27
	2		13.217,26	RU 2	0,5	6.608,63	1,00	6.608,63
	3		11.117,31	RU 2	0,5	5.558,66	1,00	5.558,66
	4		7.674,38	RU 2	0,5	3.837,19	1,00	3.837,19
	5		7.341,94	RU 3	0,7	5.139,36	1,00	5.139,36
	6		4.306,75	RU 3	0,7	3.014,73	1,00	3.014,73
	7		3.979,55	RU 2	0,5	1.989,78	1,00	1.989,78
	8		9.166,92	RU 2	0,5	4.583,46	1,00	4.583,46
	9		4.808,46	RU 2	0,5	2.404,23	1,00	2.404,23
	10		1.461,89	RU 3	0,7	1.023,32	1,00	1.023,32
	11		5.819,73	RU 4	0,8	4.655,78	1,00	4.655,78
	12		5.296,16	RU 4	0,8	4.236,93	1,00	4.236,93
	13		3.909,76	RU 3	0,7	2.736,83	1,00	2.736,83
	14		6.400,18	RU 4	0,8	5.120,14	1,00	5.120,14
	15		12.222,78	RU 3	0,7	8.555,95	1,00	8.555,95
	16		13.269,90	RU 3	0,7	9.288,93	1,00	9.288,93
TOTAL			113.911,50			70.713,18		70.713,18

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		180,89	ET	
	ZV 2		456,92	ET	
	ZV 3		740,48	ET	
	ZV 4		7.529,99	ZV 1	
	ZV 5		3.075,17	ZV 1	
	ZV 6		5281,79	ZV 1	
	ZV 7		4.908,56	ET	
	EQ 1		10,97	EQ 1	
	EQ 2		37,78	EQ 1	
RG	EQ 1		2.956,72	EQ 1	
	EQ 2		7.917,97	EQ 1	
	EQ 3		320,77	EQ 1	

33.418,01

REDES LOCALES	VIARIO	42.844,77
	Espacio libre y zona verde	22.173,80
	Equipamiento y S urbanos	48,75
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		65.067,32
REDES GENERALES	VIARIO	7.596,91
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	11.195,46
Total RG		18.792,37
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	1.673,18
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		1.673,18
TOTAL REDES		85.532,87

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,355
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,92

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH6	
SUPERFICIE TOTAL	108.982
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	108.982

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH6	
SUPERFICIE TOTAL	108.982
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	108.982

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
6	1		2.940,16	RU 3	0,7	2.058,11	1,00	2.058,11
	2		3.818,46	RU 3	0,7	2.672,92	1,00	2.672,92
	3		3.639,00	RU 3	0,7	2.547,30	1,00	2.547,30
	4		6.301,96	RU 3	0,7	4.411,37	1,00	4.411,37
	5		2.198,74	RU 3	0,7	1.539,12	1,00	1.539,12
	6		2.952,95	RU 3	0,7	2.067,07	1,00	2.067,07
	7		3.001,57	RU 3	0,7	2.101,10	1,00	2.101,10
	8		1.980,74	RU 3	0,7	1.386,52	1,00	1.386,52
	9		2.978,69	RU 3	0,7	2.085,08	1,00	2.085,08
	10		3.145,55	RU 3	0,7	2.201,89	1,00	2.201,89
	11		2.791,39	RU 3	0,7	1.953,97	1,00	1.953,97
	12		3.891,66	RU 3	0,7	2.724,16	1,00	2.724,16
	13		1.025,78	RU 3	0,7	718,05	1,00	718,05
	14		4.340,53	RU 3	0,7	3.038,37	1,00	3.038,37
	15		3.369,71	RU 3	0,7	2.358,80	1,00	2.358,80
	16		3.594,52	RU 3	0,7	2.516,16	1,00	2.516,16
	17		3.596,54	RU 3	0,7	2.517,58	1,00	2.517,58
	18		2.320,06	RU 3	0,7	1.624,04	1,00	1.624,04
	19		3.135,79	RU 3	0,7	2.195,05	1,00	2.195,05
	20		1.684,43	RU 3	0,7	1.179,10	1,00	1.179,10
	21		2.297,67	RU 3	0,7	1.608,37	1,00	1.608,37
	22		2.561,10	RU 3	0,7	1.792,77	1,00	1.792,77
TOTAL			67.567,00			47.296,90		47.296,90

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
6	1		2.940,16	RU 3	0,7	2.058,11	1,00	2.058,11
	2		3.818,46	RU 3	0,7	2.672,92	1,00	2.672,92
	3		3.639,00	RU 3	0,7	2.547,30	1,00	2.547,30
	4		6.301,96	RU 3	0,7	4.411,37	1,00	4.411,37
	5		2.198,74	RU 3	0,7	1.539,12	1,00	1.539,12
	6		2.952,95	RU 3	0,7	2.067,07	1,00	2.067,07
	7		3.001,57	RU 3	0,7	2.101,10	1,00	2.101,10
	8		1.980,74	RU 3	0,7	1.386,52	1,00	1.386,52
	9		2.978,69	RU 3	0,7	2.085,08	1,00	2.085,08
	10		3.145,55	RU 3	0,7	2.201,89	1,00	2.201,89
	11		2.791,39	RU 3	0,7	1.953,97	1,00	1.953,97
	12		3.891,66	RU 3	0,7	2.724,16	1,00	2.724,16
	13		1.025,78	RU 3	0,7	718,05	1,00	718,05
	14		4.340,53	RU 3	0,7	3.038,37	1,00	3.038,37
	15		3.369,71	RU 3	0,7	2.358,80	1,00	2.358,80
	16		3.594,52	RU 3	0,7	2.516,16	1,00	2.516,16
	17		3.596,54	RU 3	0,7	2.517,58	1,00	2.517,58
	18		2.320,06	RU 3	0,7	1.624,04	1,00	1.624,04
	19		3.135,79	RU 3	0,7	2.195,05	1,00	2.195,05
	20		1.684,43	RU 3	0,7	1.179,10	1,00	1.179,10
	21		2.297,67	RU 3	0,7	1.608,37	1,00	1.608,37
	22		2.561,10	RU 3	0,7	1.792,77	1,00	1.792,77
TOTAL			67.567,00			47.296,90		47.296,90

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		1.272,23	ZV 1	
	ZV 2		5.065,21	ZV 1	
	ZV 3		413,30	ZV 1	
	ZV 4		428,85	ZV 1	
	ZV 5		401,78	ZV 1	
	ZV 6		369,21	ZV 1	
RG	EQ 1		1.177,56	EQ 1	
			9.128,14		

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		2.449,79	ZV 1	
	ZV 2		5.065,21	ET	
	ZV 3		413,30	ZV 1	
	ZV 4		428,85	ZV 1	
	ZV 5		401,78	ZV 1	
	ZV 6		369,21	ZV 1	
RG					
			9.128,14		

REDES LOCALES	VIARIO	22.265,47
	Espacio libre y zona verde	7.950,58
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		30.216,05
REDES GENERALES	VIARIO	8.800,40
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	1.177,56
Total RG		9.977,96
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	1.221,31
Total RS		1.221,31
TOTAL REDES		41.415,32

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,434
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,64

REDES LOCALES	VIARIO	22.265,47
	Espacio libre y zona verde	9.128,14
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		31.393,61
REDES GENERALES	VIARIO	8.800,40
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		8.800,40
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	1.221,31
Total RS		1.221,31
TOTAL REDES		41.415,32

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,434
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,66

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH7	
SUPERFICIE TOTAL	68.623
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	68.623

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
7	1		1.456,01	RU 3	0,7	1.019,21	1,00	1.019,21
	2		8.822,41	RU 2	0,5	4.411,21	1,00	4.411,21
	3		2.955,46	RU 3	0,7	2.068,82	1,00	2.068,82
	4		4.279,67	RU 3	0,7	2.995,77	1,00	2.995,77
	5		2.969,76	RU 2	0,5	1.484,88	1,00	1.484,88
	6		3.384,37	RU 2	0,5	1.692,19	1,00	1.692,19
	7		4.052,26	RU 2	0,5	2.026,13	1,00	2.026,13
	8		3.188,41	RU 2	0,5	1.594,21	1,00	1.594,21
	9		3.604,93	RU 2	0,5	1.802,47	1,00	1.802,47
	10		3.071,36	RU 2	0,5	1.535,68	1,00	1.535,68
	11		3.194,13	RU 2	0,5	1.597,07	1,00	1.597,07
TOTAL			40.978,77			22.227,61		22.227,61

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		4.338,69	ZV 1	
	ZV 2		4.994,15	ZV 1	
RG	EQ 1		1.624,53	EQ 1	
			10.957,37		

REDES LOCALES	VIARIO	10.044,68
	Espacio libre y zona verde	9.332,84
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		19.377,52
REDES GENERALES	VIARIO	2.287,56
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	1.624,53
Total RG		3.912,09
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	4.354,80
Total RS		4.354,80
TOTAL REDES		27.644,41

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,324
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,87

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH7	
SUPERFICIE TOTAL	68.623
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	68.623

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
7	1		1.456,01	RU 3	0,7	1.019,21	1,00	1.019,21
	2		8.822,41	RU 2	0,5	4.411,21	1,00	4.411,21
	3		2.955,46	RU 3	0,7	2.068,82	1,00	2.068,82
	4		4.279,67	RU 3	0,7	2.995,77	1,00	2.995,77
	5		2.969,76	RU 2	0,5	1.484,88	1,00	1.484,88
	6		3.384,37	RU 2	0,5	1.692,19	1,00	1.692,19
	7		4.052,26	RU 2	0,5	2.026,13	1,00	2.026,13
	8		4.812,94	RU 2	0,5	2.406,47	1,00	2.406,47
	9		3.604,93	RU 2	0,5	1.802,47	1,00	1.802,47
	10		3.071,36	RU 2	0,5	1.535,68	1,00	1.535,68
	11		3.194,13	RU 2	0,5	1.597,07	1,00	1.597,07
TOTAL			42.603,30			23.039,88		23.039,88

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		4.338,69	ZV 1	
	ZV 2		4.994,15	ZV 1	
RG	EQ 1		1.624,53	EQ 1	
			9.332,84		

REDES LOCALES	VIARIO	10.044,68
	Espacio libre y zona verde	9.332,84
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		19.377,52
REDES GENERALES	VIARIO	2.287,56
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		2.287,56
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	4.354,80
Total RS		4.354,80
TOTAL REDES		26.019,88

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,336
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,84

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH8	
SUPERFICIE TOTAL	55.489
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	55.489

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
8	1		2.075,25	RU 3	0,7	1.452,68	1,00	1.452,68
	2		4.587,52	RU 3	0,7	3.211,26	1,00	3.211,26
	3		4.882,68	EC 1		7.808,63	0,95	7.418,19
	4		4.313,47	RU 3	0,7	3.019,43	1,00	3.019,43
	5		11.695,40	RU 2	0,5	5.847,70	1,00	5.847,70
TOTAL			27.554,32			21.339,69		20.949,26

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		1.214,69	ZV 1	
	ZV 2		3.326,79	ZV 1	
	ZV 3		11.506,80	ZV 1	
RG					
			16.048,28		

REDES LOCALES	VIARIO	7.822,86
	Espacio libre y zona verde	16.048,28
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		23.871,14
REDES GENERALES	VIARIO	540,88
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Total RG	540,88
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	1.845,53
	Vía pecuaria	1.676,67
Total RS		3.522,20
TOTAL REDES		27.934,22

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,378
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	1,12

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH8	
SUPERFICIE TOTAL	55.489
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	55.489

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
8	1		1.774,34	RU 3	0,7	1.242,04	1,00	1.242,04
	2		4.587,52	RU 3	0,7	3.211,26	1,00	3.211,26
	3		4.882,68	EC 1		7.808,63	0,95	7.418,19
	4		4.313,47	RU 3	0,7	3.019,43	1,00	3.019,43
	5		11.695,40	RU 2	0,5	5.847,70	1,00	5.847,70
TOTAL			27.253,41			21.129,06		20.738,62

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		1.214,69	ET	
	ZV 2		2.543,45	ZV 1	
	ZV 3		11.506,80	ZV 1	
	ET4		783,34	ET	
RG					
			16.349,19		

REDES LOCALES	VIARIO	7.822,86
	Espacio libre y zona verde	16.048,28
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		23.871,14
REDES GENERALES	VIARIO	540,88
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	300,91
	Total RG	841,79
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	1.845,53
	Vía pecuaria	1.676,67
Total RS		3.522,20
TOTAL REDES		28.235,13

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,374
COEFICIENTE DE REDES FINAL	1,13

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH9	
SUPERFICIE TOTAL	36.571
ÁMBITOS	36.571
SUPERFICIE INICIAL	0

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
9								
TOTAL			0,00			0,00		0,00

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL					
RG					
			0,00		

REDES LOCALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		0,00
REDES GENERALES	VIARIO	
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		0,00
TOTAL REDES		0,00

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	#iDIV/0!
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	#iDIV/0!

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH9	
SUPERFICIE TOTAL	36.571
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	36.571

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
9	1	AU1	11.449,29	RU 2		5.750,00	1,00	5.750,00
	2		6.450,96	ZV 3		0,00	1,00	0,00
TOTAL			17.900,25			5.750,00		5.750,00

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ET 1	AU1	631,57	ET	
	ZV1	AU1	6.020,00	ZV 1	
RG	ZV 1	AU1	11.910,88	ZV 2	
			18.562,45		

REDES LOCALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	6.651,57
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		6.651,57
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	11.910,88
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		11.910,88
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	108,78
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		108,78
TOTAL REDES		18.671,23

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,157
COEFICIENTE DE REDES FINAL	1,16

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH10	
SUPERFICIE TOTAL	84.342
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	84.342

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
10	1	SAU-6	14.961,00	EQ (SAU-6)		11.968,00	0,40	4.787,20
	2		12.257,00	EC (SAU-6)		10.307,00	1,00	10.307,00
	3		5.146,00	EC (SAU-6)		4.220,00	1,00	4.220,00
	4		2.616,00	TC (SAU-6)		1.682,00	0,60	1.009,20
	5		1.880,00	EC (SAU-6)		2.871,00	1,00	2.871,00
	6		7.232,00	EC (SAU-6)		6.113,00	1,00	6.113,00
TOTAL			44.092,00			37.161,00		29.307,40

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1	SAU-6	3.780,00	ZV 1	
RG	ZV 1	SAU-6	8.525,00	ZV 1	
	ZV 2		3.096,00	ZV 1	
			15.401,00		

REDES LOCALES	VIARIO	4.150,30
	Espacio libre y zona verde	3.780,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		7.930,30
REDES GENERALES	VIARIO	15.658,28
	Espacio libre y zona verde	11.621,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		27.279,28
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	5.040,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		5.040,00
TOTAL REDES		40.249,58

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,347
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,21

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH10	
SUPERFICIE TOTAL	84.342
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	84.342

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
10	1	SAU-6	14.961,00	EQ (SAU-6)		11.968,00	0,40	4.787,20
	2		12.257,00	EC (SAU-6)		10.307,00	1,00	10.307,00
	3		5.146,00	EC (SAU-6)		4.220,00	1,00	4.220,00
	4		2.616,00	TC (SAU-6)		1.682,00	0,60	1.009,20
	5		1.880,00	EC (SAU-6)		2.871,00	1,00	2.871,00
	6		7.232,00	EC (SAU-6)		6.113,00	1,00	6.113,00
TOTAL			44.092,00			37.161,00		29.307,40

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1	SAU-6	3.780,00	ZV 1	
RG	ZV 1	SAU-6	8.525,00	ZV 1	
	ZV 2		3.096,00	ZV 1	
			15.401,00		

REDES LOCALES	VIARIO	4.150,30
	Espacio libre y zona verde	3.780,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		7.930,30
REDES GENERALES	VIARIO	15.658,28
	Espacio libre y zona verde	11.621,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		27.279,28
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	5.040,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		5.040,00
TOTAL REDES		40.249,58

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,347
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,21

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH11	
SUPERFICIE TOTAL	59.641
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	59.641

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
11	1	UE-I1	7.825,25	IN	1	7.825,25	1,00	7.825,25
	2		9.304,14	IN	1	9.304,14	1,00	9.304,14
	3		14.054,79	IN	1	14.054,79	1,00	14.054,79
TOTAL			31.184,18			31.184,18		31.184,18

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1	UE-I1	694,76	ZV 1	
	ZV 2		552,15	ZV 1	
	ZV 3		623,93	ZV 1	
	ZV 4		1.233,79	ZV 1	
	ZV 5		6.166,66	ZV 1	
	EQ 1		40,7	EQ 1	
	EQ 2		30,00	EQ 1	
RG	EQ 1	UE-I1	5.243,28	EQ 1	

14.585,27

REDES LOCALES	VIARIO	4.775,47
	Espacio libre y zona verde	9.271,29
	Equipamiento y S urbanos	70,70
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	14.117,46
REDES GENERALES	VIARIO	9.096,42
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	5.243,28
	Total RG	14.339,70
REDES SUPRAMUNICI PALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS	0,00	
TOTAL REDES		28.457,16

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,523
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,45

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH11	
SUPERFICIE TOTAL	59.641
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	59.641

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
11	1	UE-I1	7.825,25	IN	1	7.825,25	1,00	7.825,25
	2		9.304,14	IN	1	9.304,14	1,00	9.304,14
	3		10.936,35	IN	1	10.936,35	1,00	10.936,35
TOTAL			28.065,74			28.065,74		28.065,74

REDES PÚBLICAS						
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RL	ET 1	UE-I1	797,78	ET		
	ET 2		348,79	ET		
	ET 3		623,93	ET		
	ET 4		1.233,79	ET		
	ZV 5		5.056,31	ZV 1		
	ET 6		1.110,35	ET		
	EQ 1		40,7	EQ 1		
	EQ 2		30,00	EQ 1		
RG	EQ 1	UE-I1	5.243,28	EQ 1		
	EQ 2		3.118,44	EQ 1		

17.603,37

REDES LOCALES	VIARIO	4.775,47
	Espacio libre y zona verde	9.170,95
	Equipamiento y S urbanos	70,70
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	14.017,12
REDES GENERALES	VIARIO	9.196,76
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	8.361,72
	Total RG	17.558,48
REDES SUPRAMUNICI IPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS	0,00	
TOTAL REDES		31.575,60

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,471
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,50

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH12	
SUPERFICIE TOTAL	69.580
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	69.580

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
12	1		4.831,36	IN	1	4.831,36	1,00	4.831,36
	2		12.088,61	IN	1	12.088,61	1,00	12.088,61
	3		3.059,35	IN	1	3.059,35	1,00	3.059,35
	4		4.344,53	IN	1	4.344,53	1,00	4.344,53
	5		12.697,43	IN	1	12.697,43	1,00	12.697,43
	6		1.514,59	IN	1	1.514,59	1,00	1.514,59
	7		4.029,90	IN	1	4.029,90	1,00	4.029,90
TOTAL			42.565,77			42.565,77		42.565,77

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		6.463,49	ZV 1	
	ZV 2		551,13	ZV 1	
RG					
			7.014,62		

REDES LOCALES	VIARIO	13.446,41
	Espacio libre y zona verde	7.014,62
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		20.461,03
REDES GENERALES	VIARIO	1.292,44
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		1.292,44
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	5.260,72
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		5.260,72
TOTAL REDES		27.014,19

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,612
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,48

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH12	
SUPERFICIE TOTAL	69.580
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	69.580

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
12	1		4.831,36	IN	1	4.831,36	1,00	4.831,36
	2		12.088,61	IN	1	12.088,61	1,00	12.088,61
	3		3.059,35	IN	1	3.059,35	1,00	3.059,35
	4		4.344,53	IN	1	4.344,53	1,00	4.344,53
	5		12.697,43	IN	1	12.697,43	1,00	12.697,43
	6		1.514,59	IN	1	1.514,59	1,00	1.514,59
	7		4.029,90	IN	1	4.029,90	1,00	4.029,90
TOTAL			42.565,77			42.565,77		42.565,77

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ET 1		465,25	ET	
	ET 2		153,26	ET	
	ET 3		5.005,32	ET	
	ZV 1		51,10	ZV 1	
RG					
			5.674,93		

REDES LOCALES	VIARIO	13.091,73
	Espacio libre y zona verde	5.674,93
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		18.766,66
REDES GENERALES	VIARIO	2.146,23
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		2.146,23
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	6.101,30
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		6.101,30
TOTAL REDES		27.014,19

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,612
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,44

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH13	
SUPERFICIE TOTAL	4.420
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	4.420

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
13	1		4.419,57	EC VP	1,25	5.524,46	1,00	5.524,46
	2					0,00	1,00	0,00
TOTAL			4.419,57			5.524,46		5.524,46

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL					
RG					

0,00

REDES LOCALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	0,00
REDES GENERALES	VIARIO	
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Total RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS	0,00	
TOTAL REDES		0,00

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	1,250
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,00

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH13	
SUPERFICIE TOTAL	4.420
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	4.420

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
13	1		4.419,57	EC VP	1,25	5.524,46	1,00	5.524,46
	2							0,00
TOTAL			4.419,57			5.524,46		5.524,46

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL					
RG					

0,00

REDES LOCALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	0,00
REDES GENERALES	VIARIO	
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Total RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS	0,00	
TOTAL REDES		0,00

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	1,250
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,00

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH14	
SUPERFICIE TOTAL	288.690
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	288.690

MANZANAS LUCRATIVAS

AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
14	1		17.555,90	RU 2	0,5	8.777,95	1,00	8.777,95
	2		22.946,45	RU 2	0,5	11.473,23	1,00	11.473,23
	3		10.450,32	RU 2	0,5	5.225,16	1,00	5.225,16
	4		12.792,79	RU 2	0,5	6.396,40	1,00	6.396,40
	5		11.421,05	RU 2	0,5	5.710,53	1,00	5.710,53
	6		1.705,67	RU 3	0,7	1.193,97	1,00	1.193,97
	7		2.392,80	RU 3	0,7	1.674,96	1,00	1.674,96
	8		4.579,89	RU 2	0,5	2.289,95	1,00	2.289,95
	9		6.389,52	RU 2	0,5	3.194,76	1,00	3.194,76
	10		3.444,77	RU 2	0,5	1.722,39	1,00	1.722,39
	11		8.279,53	RU 2	0,5	4.139,77	1,00	4.139,77
	12		29.795,39	RU 2	0,5	14.897,70	1,00	14.897,70
	13		18.867,29	RU 2	0,5	9.433,65	1,00	9.433,65
	14		5.203,10	RU 2	0,5	2.601,55	1,00	2.601,55
	15		24.524,52	RU 2	0,5	12.262,26	1,00	12.262,26
	16		22.119,97	RU 2	0,5	11.059,99	1,00	11.059,99
	17		13.842,26	RU 2	0,5	6.921,13	1,00	6.921,13
	18		5.226,19	RU 2	0,5	2.613,10	1,00	2.613,10
TOTAL			221.537,41			111.588,40		111.588,40

REDES PÚBLICAS

NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		3.182,86	ZV 1	
	ZV 2		1.863,48	ZV 1	
	ZV 3		10.133,92	ZV 1	
	ZV 4		2.173,15	ZV 1	
	ZV 5		973,63	ZV 1	
	ZV 6		575,35	ZV 1	
	EQ 1		13,52	EQ 1	
RG					

18.915,91

REDES LOCALES	VIARIO	47.563,65
	Espacio libre y zona verde	18.902,39
	Equipamiento y S urbanos	13,52
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		66.479,56
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	672,88
Total RS		672,88
TOTAL REDES		67.152,44

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,387
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,60

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH14	
SUPERFICIE TOTAL	288.690
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	288.690

MANZANAS LUCRATIVAS

AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
14	1		17.555,90	RU 2	0,5	8.777,95	1,00	8.777,95
	2		22.946,45	RU 2	0,5	11.473,23	1,00	11.473,23
	3		10.450,32	RU 2	0,5	5.225,16	1,00	5.225,16
	4		12.792,79	RU 2	0,5	6.396,40	1,00	6.396,40
	5		11.421,05	RU 2	0,5	5.710,53	1,00	5.710,53
	6		1.705,67	RU 3	0,7	1.193,97	1,00	1.193,97
	7		2.392,80	RU 3	0,7	1.674,96	1,00	1.674,96
	8		4.579,89	RU 2	0,5	2.289,95	1,00	2.289,95
	9		6.389,52	RU 2	0,5	3.194,76	1,00	3.194,76
	10		3.444,77	RU 2	0,5	1.722,39	1,00	1.722,39
	11		8.279,53	RU 2	0,5	4.139,77	1,00	4.139,77
	12		29.795,39	RU 2	0,5	14.897,70	1,00	14.897,70
	13		18.867,29	RU 2	0,5	9.433,65	1,00	9.433,65
	14		5.203,10	RU 2	0,5	2.601,55	1,00	2.601,55
	15		24.524,52	RU 2	0,5	12.262,26	1,00	12.262,26
	16		22.119,97	RU 2	0,5	11.059,99	1,00	11.059,99
	17		13.842,26	RU 2	0,5	6.921,13	1,00	6.921,13
	18		5.226,19	RU 2	0,5	2.613,10	1,00	2.613,10
TOTAL			221.537,41			111.588,40		111.588,40

REDES PÚBLICAS

NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		3.182,86	ZV 1	
	ZV 2		1.863,48	ZV 1	
	ZV 3		10.133,92	ZV 1	
	ZV 4		2.173,15	ZV 1	
	ZV 5		973,63	ZV 1	
	ZV 6		575,35	ZV 1	
	EQ 1		13,52	EQ 1	
RG					

18.915,91

REDES LOCALES	VIARIO	47.563,65
	Espacio libre y zona verde	18.902,39
	Equipamiento y S urbanos	13,52
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		66.479,56
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	672,88
Total RS		672,88
TOTAL REDES		67.152,44

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,387
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,60

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH15	
SUPERFICIE TOTAL	97.493
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	97.493

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
15	1		2.509,00	RU 3	0,7	1.756,30	1,00	1.756,30
	2		5.450,25	RU 3	0,7	3.815,18	1,00	3.815,18
	3		16.879,51	RU 3	0,7	11.815,66	1,00	11.815,66
	4		4.233,53	RU 3	0,7	2.963,47	1,00	2.963,47
	5		1.397,52	RU 3	0,7	978,26	1,00	978,26
	6		3.420,63	RU 3	0,7	2.394,44	1,00	2.394,44
	7		913,47	EQ 1	1,25	1.141,84	0,38	433,90
TOTAL			34.803,91			24.865,15		24.157,21

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		1.865,50	ZV 1	
	ZV 2-4		439,21	ZV 1	
	ZV 5		1.422,97	ZV 1	
	ZV 6		455,24	ZV 1	
	EQ 1		15,02	EQ 1	
RG	EQ 1		14.749,44	EQ 1	
	EQ 2		1.402,02	EQ 1	
	EQ 3		22.467,61	EQ 2	

42.817,01

REDES LOCALES	VIARIO	18.145,68
	Espacio libre y zona verde	4.182,92
	Equipamiento y S urbanos	15,02
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	22.343,62
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	38.619,07
Total RG	38.619,07	
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	1.726,46
Total RS	1.726,46	
TOTAL REDES		62.689,15

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,248
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,90

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH15	
SUPERFICIE TOTAL	97.493
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	97.493

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
15	1		2.509,00	RU 3	0,7	1.756,30	1,00	1.756,30
	2		5.450,25	RU 3	0,7	3.815,18	1,00	3.815,18
	3		16.879,51	RU 3	0,7	11.815,66	1,00	11.815,66
	4		4.233,53	RU 3	0,7	2.963,47	1,00	2.963,47
	5		1.397,52	RU 3	0,7	978,26	1,00	978,26
	6		3.420,63	RU 3	0,7	2.394,44	1,00	2.394,44
	7		913,47	EQ 1	1,25	1.141,84	0,38	433,90
TOTAL			34.803,91			24.865,15		24.157,21

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		1.865,50	ZV 1	
	ZV 2-4		439,21	ZV 1	
	ZV 5		1.422,97	ZV 1	
	ZV 6		455,24	ZV 1	
	EQ 1		15,02	EQ 1	
RG	EQ 1		14.749,44	EQ 1	
	EQ 2		1.402,02	EQ 1	
	EQ 3		22.467,61	EQ 2	

42.817,01

REDES LOCALES	VIARIO	18.145,68
	Espacio libre y zona verde	4.182,92
	Equipamiento y S urbanos	15,02
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	22.343,62
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	38.619,07
Total RG	38.619,07	
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	1.726,46
Total RS	1.726,46	
TOTAL REDES		62.689,15

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,248
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,90

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH16	
SUPERFICIE TOTAL	317.621
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	317.621

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
16	1	SAU-8	3.780,00	RU 3		95.250,00	1,00	95.250,00
	2		3.780,00	RU 3				
	3		10.158,00	RU 3				
	4		19.740,00	RU 3				
	5		61.320,00	RU 3				
	6		18.348,00	RU 3				
	7		24.360,00	RU 3				
	8		15.540,00	RU 3				
	9		3.360,00	RU 3				
	10		225,00	EQ 1				
	11		15.898,00	EQ 1				
	12		24.753,00	EQ 1				
TOTAL			201.262,00			152.458,00		116.989,04

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1	SAU-8	802,00	ZV 1	
	ZV 2		3.102,00	ZV 1	
	ZV 3		1.465,00	ZV 1	
	ZV 4		3.868,00	ZV 1	
	ZV 5		1.624,00	ZV 1	
	ZV 6		6.560,00	ZV 1	
	ZV 7		2.908,00	ZV 1	
	ZV 8		6.358,00	ZV 1	
	ZV 9		2.991,00	ZV 1	
	ZV 10		15.019,00	ZV 1	
RG	ZV 1	SAU-8	1.798,00	ZV 1	
	ZV 2		1.107,00	ZV 1	
	EQ 1		27.248,00	EQ 2	
			74.850,00		

REDES LOCALES	VIARIO	36.942,00
	Espacio libre y zona verde	44.697,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		81.639,00
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	2.905,00
	Equipamiento y S urbanos	27.248,00
Total RG		30.153,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	4567,00
Total RS		4.567,00
TOTAL REDES		116.359,00

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,368
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,54

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH16	
SUPERFICIE TOTAL	317.621
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	317.621

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
16	1	SAU-8	3.780,00	RU 3		95.250,00	1,00	95.250,00
	2		3.780,00	RU 3				
	3		10.158,00	RU 3				
	4		19.740,00	RU 3				
	5		61.320,00	RU 3				
	6		18.348,00	RU 3				
	7		24.360,00	RU 3				
	8		15.540,00	RU 3				
	9		3.360,00	RU 3				
	10		225,00	EQ 1				
	11		15.898,00	EQ 1				
	12		24.753,00	EQ 1				
TOTAL			201.262,00			152.458,00		116.989,04

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1	SAU-8	802,00	ZV 1	
	ZV 2		3.102,00	ZV 1	
	ZV 3		1.465,00	ZV 1	
	ZV 4		3.868,00	ZV 1	
	ZV 5		1.624,00	ZV 1	
	ZV 6		6.560,00	ZV 1	
	ZV 7		2.908,00	ZV 1	
	ZV 8		6.358,00	ZV 1	
	ZV 9		2.991,00	ZV 1	
	ZV 10		15.019,00	ZV 1	
RG	ZV 1	SAU-8	1.798,00	ZV 1	
	ZV 2		1.107,00	ZV 1	
	EQ 1		27.248,00	EQ 2	
			74.850,00		

REDES LOCALES	VIARIO	36.942,00
	Espacio libre y zona verde	44.697,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		81.639,00
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	2.905,00
	Equipamiento y S urbanos	27.248,00
Total RG		30.153,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	4567,00
Total RS		4.567,00
TOTAL REDES		116.359,00

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,368
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,54

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH17	
SUPERFICIE TOTAL	37.384
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	37.384

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
17	1		9.982,89	RU 2	0,5	4.991,45	1,00	4.991,45
	2		22.161,97	RU 2	0,5	11.080,99	1,00	11.080,99
TOTAL			32.144,86			16.072,43		16.072,43

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		520,00	ZV 2	
	EQ 1		250,00	EQ 1	
RG					
			770,00		

REDES LOCALES	VIARIO	4.469,10
	Espacio libre y zona verde	520,00
	Equipamiento y S urbanos	250,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		5.239,10
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		0,00
TOTAL REDES		5.239,10

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,430
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,33

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH17	
SUPERFICIE TOTAL	37.384
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	37.384

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
17	1		9.982,89	RU 2	0,5	4.991,45	1,00	4.991,45
	2		22.161,97	RU 2	0,5	11.080,99	1,00	11.080,99
TOTAL			32.144,86			16.072,43		16.072,43

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		520,00	ZV 2	
	EQ 1		250,00	EQ 1	
RG					
			770,00		

REDES LOCALES	VIARIO	4.469,10
	Espacio libre y zona verde	520,00
	Equipamiento y S urbanos	250,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		5.239,10
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		0,00
TOTAL REDES		5.239,10

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,430
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,33

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH18	
SUPERFICIE TOTAL	243.417
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	243.417

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
18	1		48.581,33	RU 1	0,3	14.574,40	1,00	14.574,40
	2		89.289,67	RU 1	0,3	26.786,90	1,00	26.786,90
	3		21.914,04	RU 1	0,3	6.574,21	1,00	6.574,21
	4		8.148,92	RU 1	0,3	2.444,68	1,00	2.444,68
TOTAL			167.933,96			50.380,19		50.380,19

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		40.225,08	ZV 2	
	ZV 2		18.699,23	ZV 2	
RG	ZV 1		2.163,30	ZV 2	
	ZV 2		675,06	ZV 2	
			61.762,67		

REDES LOCALES	VIARIO	13.720,09
	Espacio libre y zona verde	58.924,31
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		72.644,40
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	2.838,36
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		2.838,36
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		0,00
TOTAL REDES		75.482,76

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,207
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	1,44

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH18	
SUPERFICIE TOTAL	243.417
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	243.417

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
18	1		47.712,67	RU 1	0,3	14.313,80	1,00	14.313,80
	2		87.686,32	RU 1	0,3	26.305,90	1,00	26.305,90
	3		21.914,04	RU 1	0,3	6.574,21	1,00	6.574,21
	4		8.148,92	RU 1	0,3	2.444,68	1,00	2.444,68
TOTAL			165.461,95			49.638,59		49.638,59

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		40.225,08	ZV 2	
	ZV 2		18.699,23	ZV 2	
RG	ET 1		3.766,65	ET	
	ET 2		1.543,72	ET	
			64.234,68		

REDES LOCALES	VIARIO	13.720,09
	Espacio libre y zona verde	58.924,31
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
Total RL		72.644,40
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	5.310,37
	Equipamiento y S urbanos	0,00
Total RG		5.310,37
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
Total RS		0,00
TOTAL REDES		77.954,77

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,204
COEFICIENTE DE REDES FINAL	1,46

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH19	
SUPERFICIE TOTAL	201.684
ÁMBITOS	201.684
SUPERFICIE INICIAL	0

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
19								
TOTAL			0,00			0,00		0,00

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RG					
			0,00		

REDES LOCALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	0,00
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Total RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
	Total RS	0,00
TOTAL REDES		0,00

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	#iDIV/0!
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	#iDIV/0!

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH19	
SUPERFICIE TOTAL	201.684
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	201.684

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
19	1	AU3	159.673,50	RU 1		8.067,36	1,00	8.067,36
TOTAL			159.673,50			8.067,36		8.067,36

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RG					
	ET 1	AU3	3.268,83	ET	
	ZV 2		26.741,74	ZV 2	
			30.010,57		

REDES LOCALES	VIARIO	12.000,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	12.000,00
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	30.010,57
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Total RG	30.010,57
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
	Total RS	0,00
TOTAL REDES		42.010,57

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,040
COEFICIENTE DE REDES FINAL	1,49

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH20	
SUPERFICIE TOTAL	667.039
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	667.039

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
20	1		12.644,59	RU 1	0,3	3.793,38	1,00	3.793,38
	2		23.151,14	RU 1	0,3	6.945,34	1,00	6.945,34
	3		101.753,92	RU 1	0,3	30.526,18	1,00	30.526,18
	4		29.757,34	RU 1	0,3	8.927,20	1,00	8.927,20
	5		102.676,52	RU 1	0,3	30.802,96	1,00	30.802,96
	6		46.389,27	RU 1	0,3	13.916,78	1,00	13.916,78
	7		49.079,70	RU 1	0,3	14.723,91	1,00	14.723,91
	8		8.290,60	RU 1	0,3	2.487,18	1,00	2.487,18
	9		4.747,89	RU 1	0,3	1.424,37	1,00	1.424,37
	10		9.517,33	RU 1	0,3	2.855,20	1,00	2.855,20
	11		17.672,36	EQ 2	0,4	7.068,94	0,38	2.686,20
	12		13.313,77	RU 1	0,3	3.994,13	1,00	3.994,13
	13		19.189,39	RU 1	0,3	5.756,82	1,00	5.756,82
	14		40.468,55	RU 1	0,3	12.140,57	1,00	12.140,57
	15		29.573,53	RU 1	0,3	8.872,06	1,00	8.872,06
TOTAL			508.225,90			154.235,01		149.852,26

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH20	
SUPERFICIE TOTAL	660.335
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	660.335

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
20	1		12.602,42	RU 1	0,3	3.780,73	1,00	3.780,73
	2		23.151,14	RU 1	0,3	6.945,34	1,00	6.945,34
	3		101.751,20	RU 1	0,3	30.525,36	1,00	30.525,36
	4		29.757,34	RU 1	0,3	8.927,20	1,00	8.927,20
	5		102.676,52	RU 1	0,3	30.802,96	1,00	30.802,96
	6		46.389,27	RU 1	0,3	13.916,78	1,00	13.916,78
	7		49.079,70	RU 1	0,3	14.723,91	1,00	14.723,91
	8		8.290,60	RU 1	0,3	2.487,18	1,00	2.487,18
	9		4.747,89	RU 1	0,3	1.424,37	1,00	1.424,37
	10		9.517,33	RU 1	0,3	2.855,20	1,00	2.855,20
	11		17.672,36	EQ 2	0,4	7.068,94	0,38	2.686,20
	12		13.313,77	RU 1	0,3	3.994,13	1,00	3.994,13
	13		19.189,39	RU 1	0,3	5.756,82	1,00	5.756,82
	14		40.468,55	RU 1	0,3	12.140,57	1,00	12.140,57
	15		29.573,53	RU 1	0,3	8.872,06	1,00	8.872,06
TOTAL			508.181,01			154.221,54		149.838,79

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		1.970,43	ZV 2	
	ZV 2		6.095,85	ZV 2	
	ZV 3		6.260,20	ZV 2	
	ZV 4		1.019,06	ZV 2	
	ZV 5		1.366,09	ZV 2	
	ZV 6		4.277,16	ZV 2	
	ZV 7		4.415,66	ZV 2	
	ZV 8		113,00	ZV 2	
	ZV 9		961,94	ZV 2	
	ZV 10		4.242,18	ZV 2	
	ZV 11		2.018,91	ZV 2	
	ZV 12		12.033,06	ZV 2	
	ZV 13		7.401,88	ZV 2	
	ZV 14		30.968,71	ZV 2	
EQ 1		13,91	EQ 1		
RG	ZV 1		767,22	ZV 2	
	ZV 2		4.726,77	ZV 2	
	EQ 1		1.362,51	EQ 1	
			90.014,54		

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1		1.970,43	ZV 2	
	ZV 2		6.095,85	ZV 2	
	ZV 3		6.260,20	ZV 2	
	ZV 4		1.019,06	ZV 2	
	ZV 5		1.366,09	ZV 2	
	ZV 6		4.277,16	ZV 2	
	ZV 7		4.415,66	ZV 2	
	ZV 8		113,00	ZV 2	
	ZV 9		961,94	ZV 2	
	ZV 10		4.242,18	ZV 2	
	ZV 11		2.018,91	ZV 2	
	ZV 12		12.033,06	ZV 2	
	ZV 13		7.401,88	ZV 2	
	ZV 14		24.265,23	ZV 2	
EQ 1		13,91	EQ 1		
RG	ET 1		657,40	ET	
	ET 2		4.559,52	ET	
	EQ 1		1.362,51	EQ 1	
			83.033,99		

REDES LOCALES	VIARIO	68.798,18
	Espacio libre y zona verde	83.144,13
	Equipamiento y S urbanos	13,91
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	151.956,22
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	5.493,99
	Equipamiento y S urbanos	1.362,51
	Total RG	6.856,50
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
	Total RS	0,00
TOTAL REDES		158.812,72

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	0,225
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	0,99

REDES LOCALES	VIARIO	68.260,60
	Espacio libre y zona verde	76.440,65
	Equipamiento y S urbanos	13,91
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	144.715,16
REDES GENERALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	5.216,92
	Equipamiento y S urbanos	1.362,51
	Total RG	6.579,43
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	859,54
	Vía pecuaria	0,00
	Total RS	859,54
TOTAL REDES		152.154,13

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,227
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,94

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH21	
SUPERFICIE TOTAL	0
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE INICIAL	0

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
21								
TOTAL			0,00			0,00		0,00

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL					
RG					

0,00

REDES LOCALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	0,00
REDES GENERALES	VIARIO	
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Total RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
	Total RS	0,00
TOTAL REDES		0,00

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	#iDIV/0!
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	#iDIV/0!

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH21	
SUPERFICIE TOTAL	10.602
ÁMBITOS	0
SUPERFICIE FINAL	10.602

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
21	1	AU2	6.501,06	RU 2		2.600,00	1,00	2.600,00
TOTAL			6.501,06			2.600,00		2.600,00

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV 1	AU2	1.491,10	ZV 2	
RG					

1.491,10

REDES LOCALES	VIARIO	0,00
	Espacio libre y zona verde	1.491,10
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Ámbitos SUNC	0,00
	Total RL	1.491,10
REDES GENERALES	VIARIO	2.609,63
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Total RG	2.609,63
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	0,00
	Vía pecuaria	0,00
	Total RS	0,00
TOTAL REDES		4.100,73

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	0,245
COEFICIENTE DE REDES FINAL	0,57

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA
(MADRID)**

VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO

DOCUMENTO II-FICHAS DE LOS ÁMBITOS

MARZO DE 2018



**AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA
LA NUEVA**



INDICE GENERAL

ACTUACIONES DE DOTACIÓN. SUELO URBANO CONSOLIDADO4
ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO19
OTROS ÁMBITOS DE SUELO URBANO31
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO33



ACTUACIONES DE DOTACIÓN. SUELO URBANO CONSOLIDADO



Dentro de la categoría primaria de suelo urbano consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, diversas actuaciones específicas en suelo urbano consolidado como “Actuaciones de Dotación” (AD), sobre los supuestos de incrementos de edificabilidad, cambios de uso y/o incrementos de densidad, que posibiliten la obtención de redes públicas. Se delimitan sobre piezas concretas que no han culminado su proceso edificatorio y por tanto con estas actuaciones se pretende también dicha culminación urbanística. Son actuaciones que si bien en algunos casos conllevan obras accesorias de urbanización, no requieren la reforma o renovación integral de la misma. Estas actuaciones son las siguientes, no siendo objeto del PG establecer otras zonas de suelo urbano consolidado que supongan cambios de uso, incrementos de edificabilidad o de densidad, respecto de la situación inicial.

ÁMBITOS DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:

AH3	AD1	CALLE DEL GENERAL ASENSIO
AH2	AD2	CALLE COLÓN OESTE
AH2	AD3	CALLE COLÓN ESTE
AH2	AD4	CALLE JOSÉ ANTONIO
AH2	AD5	CALLE SEVILLANOS
AH2	AD6	CALLE EL CONSUELO

Se delimitan con el objetivo señalado y principalmente a los efectos siguientes:

- Obtención de dotaciones públicas a fin de reajustar su proporción con los incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso.
- Regular la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Garantizar el cumplimiento del deber de urbanización de los suelos de cesión, incluyendo, en su caso, las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo fuera de la actuación, que ésta demande por sus dimensiones y/o características.
- Delimitar un ámbito a efectos de parcelación y/o remisión de la ordenación a planeamiento de desarrollo.

En las fichas se recogen los siguientes datos y parámetros:

- Datos generales del ámbito y del área homogénea en el que se sitúa, señalándose el coeficiente de redes locales del área, a los efectos del estándar mínimo a aplicar sobre el incremento de superficie construida (de cualquier uso) del ámbito de dotación, en su caso.
- Parámetros urbanísticos, en el que se señalan comparativamente. los parámetros de aplicación en la situación inicial y en el nuevo plan, a fin de obtener, en su caso, el incremento de edificabilidad y de densidad, necesarios para calcular la superficie mínima de redes públicas locales generadas por la actuación.
- Condiciones de desarrollo, donde se recoge si se ha de elaborar algún instrumento de desarrollo, estudio específico (estudio de arbolado), otras condiciones particulares en su caso y la normativa general del PG de aplicación para el ámbito.

Respecto de los datos numéricos que figuran en las fichas debe señalarse que, en caso de que al efectuar el oportuno levantamiento topográfico del ámbito se compruebe que la superficie no coincide exactamente con la señalada en la ficha, se tomará la topográfica a todos los efectos (tanto en el apartado del plan vigente como en el del PG), para el cálculo de edificabilidades, cesiones de redes (en caso de que se señale su cálculo como derivado de la superficie construida resultante), número de viviendas, etc.



Respecto de la gestión de las actuaciones de dotación debe tenerse en cuenta que los deberes y/o cargas establecidos en las fichas se materializarán de alguna de las tres maneras siguientes:

- a) Siempre que sea posible de forma individualizada para las parcelas sobre las que se solicite bien licencia de parcelación de la que se derive un incremento de densidad de viviendas, o bien licencia de obras/actividad de la que se derive incremento de edificabilidad o cambio de uso.
- b) De forma conjunta, dentro del oportuno proyecto de parcelación, en caso de que la materialización del incremento de edificabilidad o densidad, o cambio de uso, se produzca en un conjunto de parcelas o en el ámbito completo.
- c) En los casos en los que deban establecerse condiciones particulares de gestión que no tengan cabida en los proyectos de parcelación o reparcelación, según los casos, podrán establecerse mediante la redacción y tramitación de convenio urbanístico de gestión.

En todo caso la materialización de la cesión de la parte de las plusvalías generadas correspondientes al Ayuntamiento, se llevará a cabo en el momento del otorgamiento de la licencia o acto administrativo de intervención, que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad, densidad o inicio del nuevo uso.

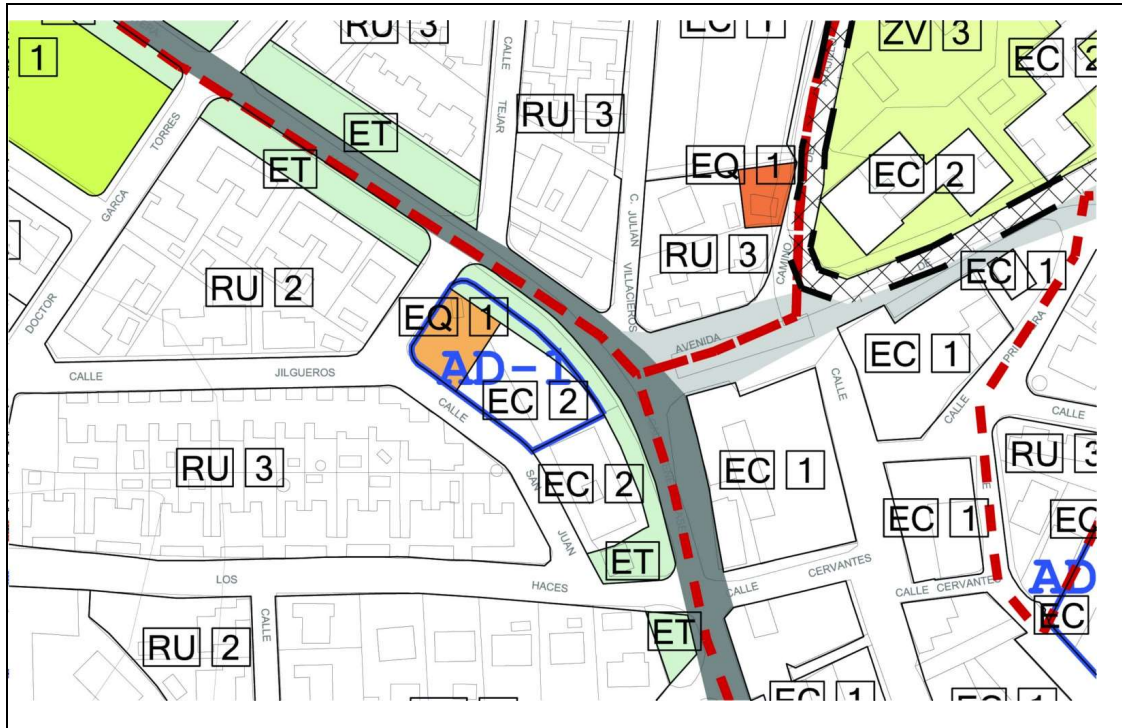
La cesión será el 10% del incremento de la edificabilidad ponderada al uso característico del ámbito, considerando para la ponderación los coeficientes del área homogénea que se trate. Se tendrá en cuenta en todo caso la diferencia de valor del suelo entre las situaciones inicial y final, considerando el incremento del número de viviendas, el nuevo uso y/o el incremento edificabilidad.

Respecto de las cesiones de suelo para redes locales se establecen de la siguiente forma:

- En caso de actuaciones que supongan incremento de edificabilidad se establece la cesión mínima correspondiente al incremento de superficie construida por el coeficiente de redes locales del área homogénea, a fin de mantener dicho estándar.
- Además, en caso de incremento de densidad, se considera el deber de cesión por dicho concepto. El cálculo de la superficie mínima de cesión de redes locales derivado del incremento del número de viviendas en el nuevo PG respecto de las permitidas inicialmente, se ha obtenido, a falta de otro método fijado por la legislación urbanística, aplicando una dotación de redes locales de 17,5 m²/vivienda (3,5 hab/vivienda y 5m²/hab), considerándose asimilable la dotación de espacios libres exigida en el Art. 29 d) y 25.1 c) del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación urbana, RD 2159/1978.
- Por último en las actuaciones que supongan únicamente cambio de uso se establece la cesión de suelo para redes públicas locales considerando los coeficientes de ponderación de los usos iniciales y finales. La superficie mínima de cesión se calcula, a falta de un método fijado por la legislación urbanística, multiplicando el incremento de edificabilidad homogeneizado al uso inicial por la dotación del Área Homogénea.

**ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DENOMINACIÓN: AD1 "CALLE DEL GENERAL ASENSIO"**

PLANO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Rematar la trama del centro urbano, con obtención de suelo para una parcela de equipamiento y un espacio libre de transición junto a la calle del General Asensio.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 1.752 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 1.752 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH3
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 55

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EC1	1132	1,50	1698	S/ordenanza
VIARIO Y ZV (*)	620	-	-	-
TOTAL	1752	-	1698	-

(*) Redes públicas no obtenidas. Parámetros del estado inicial de la ficha de la UE5 de las NNSS

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EC1	1024	2,0	2048	S/ordenanza
RI ELT (*)	210	-	-	-
RL EQ (*)	518	-	-	-
TOTAL	1752	-	2048	-
INCREMENTOS:			350	-

(*) Suelos de cesión para redes públicas locales.



CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización que aún resten para que los terrenos correspondientes adquieran la condición de solar, incluyendo las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

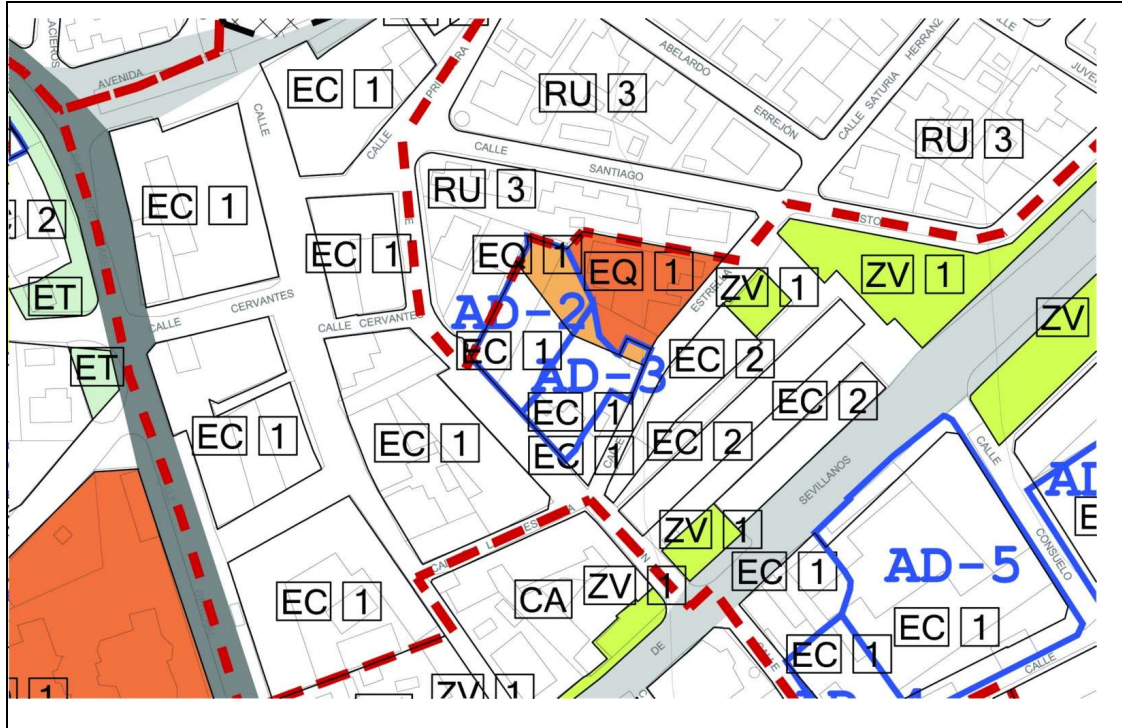
- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE"

**ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DENOMINACIÓN: AD2 “CALLE COLÓN OESTE”**

PLANO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Rematar la trama del centro urbano, con obtención de suelo para la ampliación del centro médico.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 1177 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 1177 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH2
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 30

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EC1	777	1,50	1165	S/ordenanza
VIARIO Y EQUIPAMIENTO(*)	400	-	-	-
TOTAL	1177	-	1165	-

(*) Redes públicas no obtenidas

Parámetros del estado inicial de la ficha de la UE6 de las NNSS, adoptando porcentajes de cesión.

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EC1	789	2,0	1578	S/ordenanza
RL EQ (*)	388	-	-	-
TOTAL	1177	-	1578	-
INCREMENTOS:			413	-

(*) Suelos de cesión para redes públicas locales.



CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización que aún resten para que los terrenos correspondientes adquieran la condición de solar, incluyendo las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

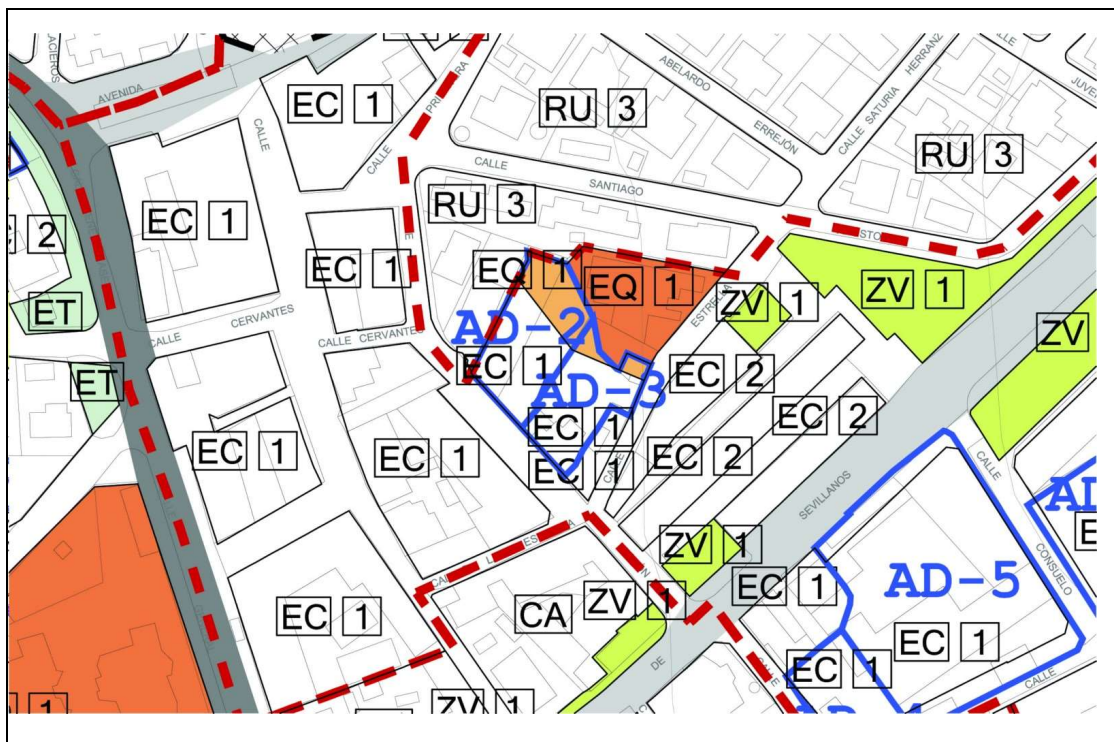
- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE"

**ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DENOMINACIÓN: AD3 “CALLE COLÓN ESTE”**

PLANO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Rematar la trama del centro urbano, con obtención de suelo para la ampliación del centro médico.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 902 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 902 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH2
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 30

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EC1	596	1,50	894	S/ordenanza
VIARIO Y EQUIPAMIENTO (*)	306	-	-	-
TOTAL	902	-	894	-

(*) Redes públicas no obtenidas

Parámetros del estado inicial de la ficha de la UE6 de las NNSS, adoptando porcentajes de cesión.

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EC1	782	2,0	1564	S/ordenanza
RL EQ (*)	120	-	-	-
TOTAL	902	-	1564	-
INCREMENTOS:			670	-

(*) Suelos de cesión para redes públicas locales.



CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización que aún resten para que los terrenos correspondientes adquieran la condición de solar, incluyendo las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE"



CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización que aún resten para que los terrenos correspondientes adquieran la condición de solar, incluyendo las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE"



CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización que aún resten para que los terrenos correspondientes adquieran la condición de solar, incluyendo las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

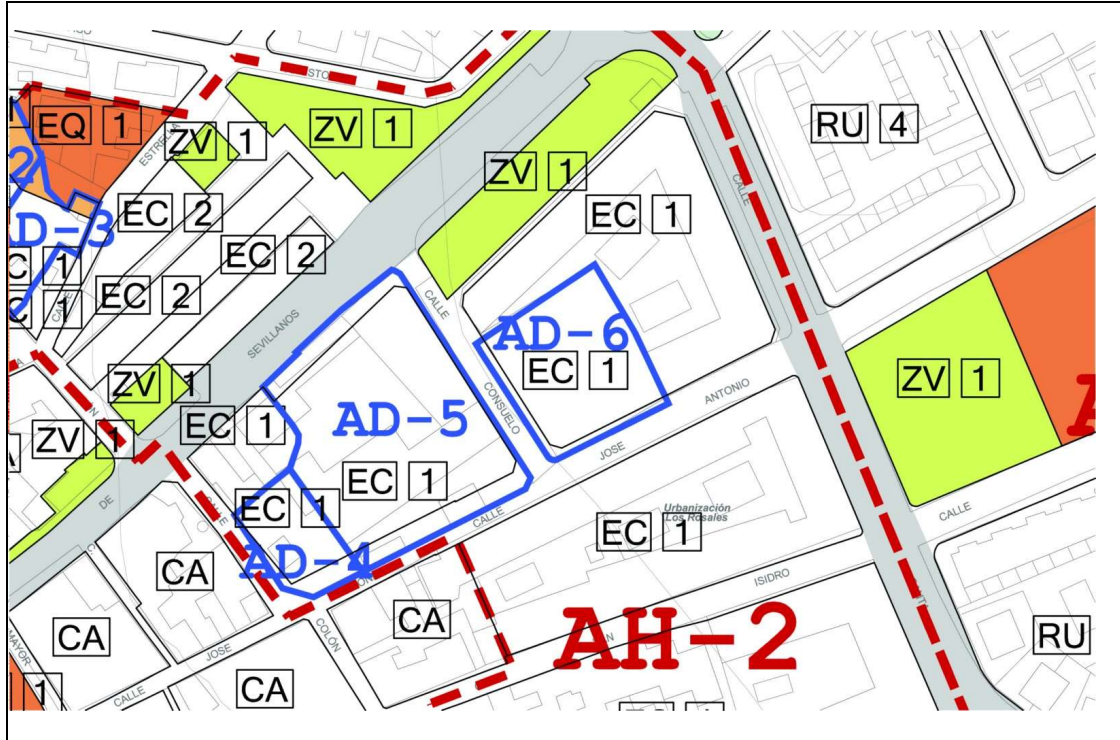
- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE"

**ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DENOMINACIÓN: AD6 “CALLE EL CONSUELO”**

PLANO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Rematar la trama del centro urbano, con obtención de suelo para la ampliación de viales.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 2160 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 2160 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH2
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 30

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EC1	1772	1,50	2658	S/ordenanza
VIARIO Y ZV (*)	388	-	-	-
TOTAL	2160	-		-

(*) Redes públicas no obtenidas

Parámetros del estado inicial de la ficha de la UE9 de las NNSS, adoptando porcentajes de cesión.

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EC1	1927	2,0	3854	S/ordenanza
RL VIARIO (*)	233	-	-	-
TOTAL	2160	-	3854	-
INCREMENTOS:			1196	-

(*) Suelos de cesión para redes públicas locales.



CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización que aún resten para que los terrenos correspondientes adquieran la condición de solar, incluyendo las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE"



ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, diversas actuaciones denominadas “Actuaciones de Urbanización” (AU) (equiparables a los denominados “ámbitos de actuación” de la LSCM), donde deben llevarse a cabo obras de urbanización y proceder al reparto de cargas y beneficios (equidistribución).

El régimen de estas actuaciones es el señalado en la legislación urbanística, principalmente en la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015.

En las fichas se recogen los siguientes datos y parámetros, en cumplimiento de los artículos 35, 37, 38, 39 y 42 de la LSCM:

- Características generales del ámbito y del área homogénea en el que se sitúa, señalándose para ésta, el coeficiente o ratio de redes locales y la edificabilidad, que se expresa para el área homogénea en m²c por m² de suelo (art. 39.2 LSCM) y para el ámbito en m²c del uso característico del ámbito por m² de suelo (art. 39.3 LSCM). Se señala asimismo el uso global del área homogénea al que pertenece el ámbito.
- Número máximo de viviendas y porcentaje o superficie edificable de vivienda protegida respecto de la total residencial, en caso de que se trate de un ámbito sobre el que se establece la obligatoriedad de reserva de suelo para vivienda protegida.
- Cuadro de usos pormenorizados y coeficientes de ponderación, asignando la unidad al uso global o característico del ámbito y asignando el resto de valores en la proporción que resulta de los coeficientes de los distintos usos establecidos para el conjunto del suelo urbano (ver anexo de la memoria del PG). Estos usos servirán como punto de partida para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, pudiendo esta establecer nuevos coeficientes y usos, tomando como referencia los señalados en la ficha.
- Ordenanza de referencia de suelo urbano, en su caso, a los efectos de identificar los coeficientes con un uso y tipología edificatoria. Esta ordenanza podrá ser recogida total o parcialmente en el marco normativo del planeamiento de desarrollo del ámbito que se redacte.
- Superficies mínimas de cesión para redes locales, generales y/o supramunicipales, señalándose la dotación mínima en función de la superficie construida de cualquier uso que resulte de la ordenación del planeamiento de desarrollo u ordenación pormenorizada y la superficie estimada resultante.
- Superficies y otros parámetros de los usos lucrativos en caso de incorporar el PG la ordenación pormenorizada.
- Condiciones de desarrollo, remitiendo el establecimiento de la ordenación pormenorizada a plan parcial, salvo en los casos que se ha considerado adecuado que el propio PG la establezca, remitiendo en estos casos la concreta definición de alineaciones y rasantes al oportuno estudio de detalle.
- Observaciones, condiciones de desarrollo y cargas urbanísticas, donde se señalan principalmente los deberes de cesión y de urbanización, condiciones particulares para la ordenación y la normativa general del PG de aplicación para el ámbito.

Respecto de los datos numéricos que figuran en las fichas debe señalarse que en caso de que al efectuar el oportuno levantamiento topográfico del ámbito se compruebe que la superficie no



coincide exactamente con la señalada en la ficha, se tomará la topográfica a todos los efectos, para el cálculo de edificabilidades, cesiones de redes (en caso de que se señale su cálculo como derivado de la superficie construida resultante), número de viviendas, etc.

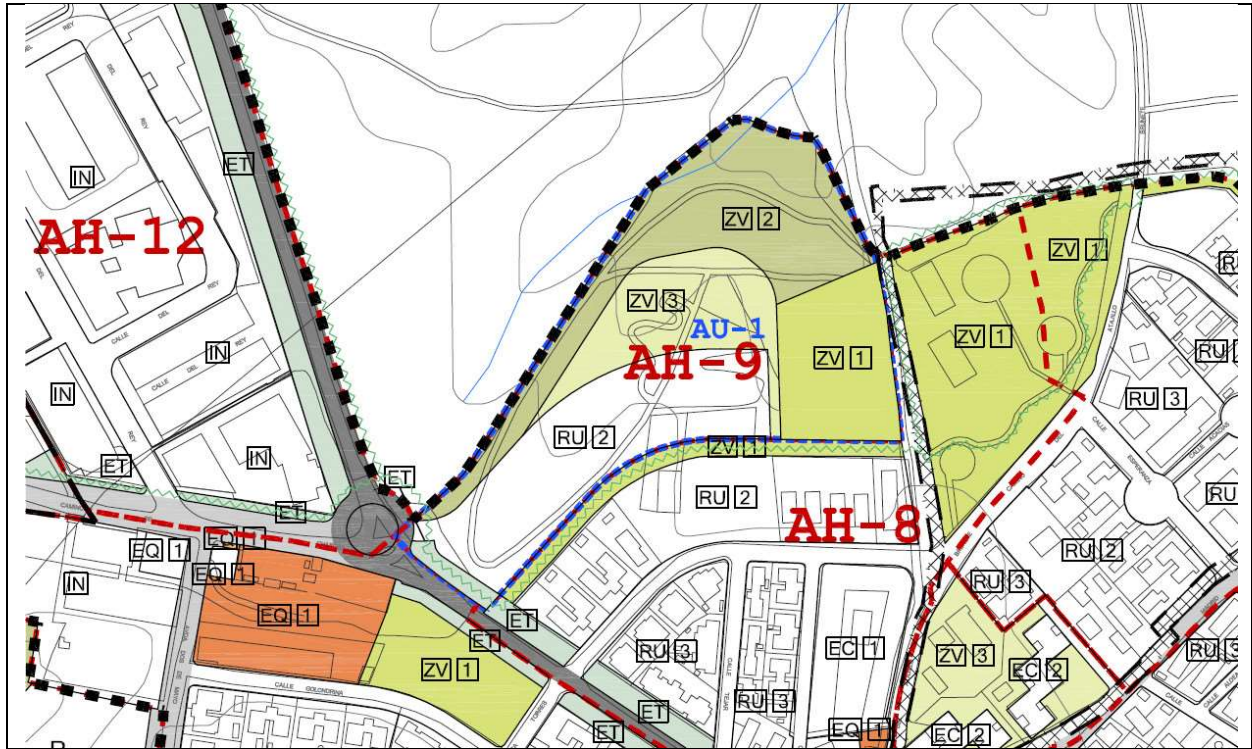
Respecto del coeficiente de edificabilidad del ámbito, este se aplicará sobre la superficie de las fincas privadas aportadas (salvo que expresamente se especifique de otra manera en la ficha), descontando las dotaciones públicas existentes tales como dominio público hidráulico, dominio público de carreteras, viarios municipales y otras redes públicas ya obtenidas, suelo ocupado por vías pecuarias, etc.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AH9	AU-1	LOS POZOS	CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
AH21	AU-2	MANANTIALES ESTE	CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
AH19	AU-3	LOS ALCORES	SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU1 "LOS POZOS"

PLANO PLAN GENERAL


CARACTERÍSTICAS:
OBJETIVOS:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	36.571	Establecer nuevas condiciones de ordenación para la UE-4 de las NNSS, que faciliten su desarrollo, considerando este ámbito como espacio de transición entre la trama urbana y el suelo no urbanizable.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0	
TOTAL:	36.571	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH9	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m ² CRU/m ² s)	-	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m ² CRU/m ² s)	0,16 (*)	
RATIO DE REDES LOCALES ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s rl / 100m ² c)	116	
USO GLOBAL ÁREA HOMOGÉNEA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2)		

(*) Computado sobre la superficie total del ámbito.



**ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
AU1 "LOS POZOS"**

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU-2	1

CESIONES:

SUPERFICIES DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	632 6.020	-	-	6.652
RED GENERAL	11.911	-	-	11.911
RED SUPRAMUNICIPAL	109			109

SUELOS LUCRATIVOS

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	ORDENANZA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	11.449	5.750	RU-2
ZONA VERDE PRIVADA	6.451	100	ZV-3
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			16
PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA			0%

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%



ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU1 “LOS POZOS”

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

El sector es colindante con la vía pecuaria “Colada del Camino de Madrid”. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito.

El sector tiene su acceso desde un viario regional (M-523), por lo que tanto el estudio de detalle como el proyecto de urbanización deberán contar con informe favorable de la D.G. de Carreteras

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”.

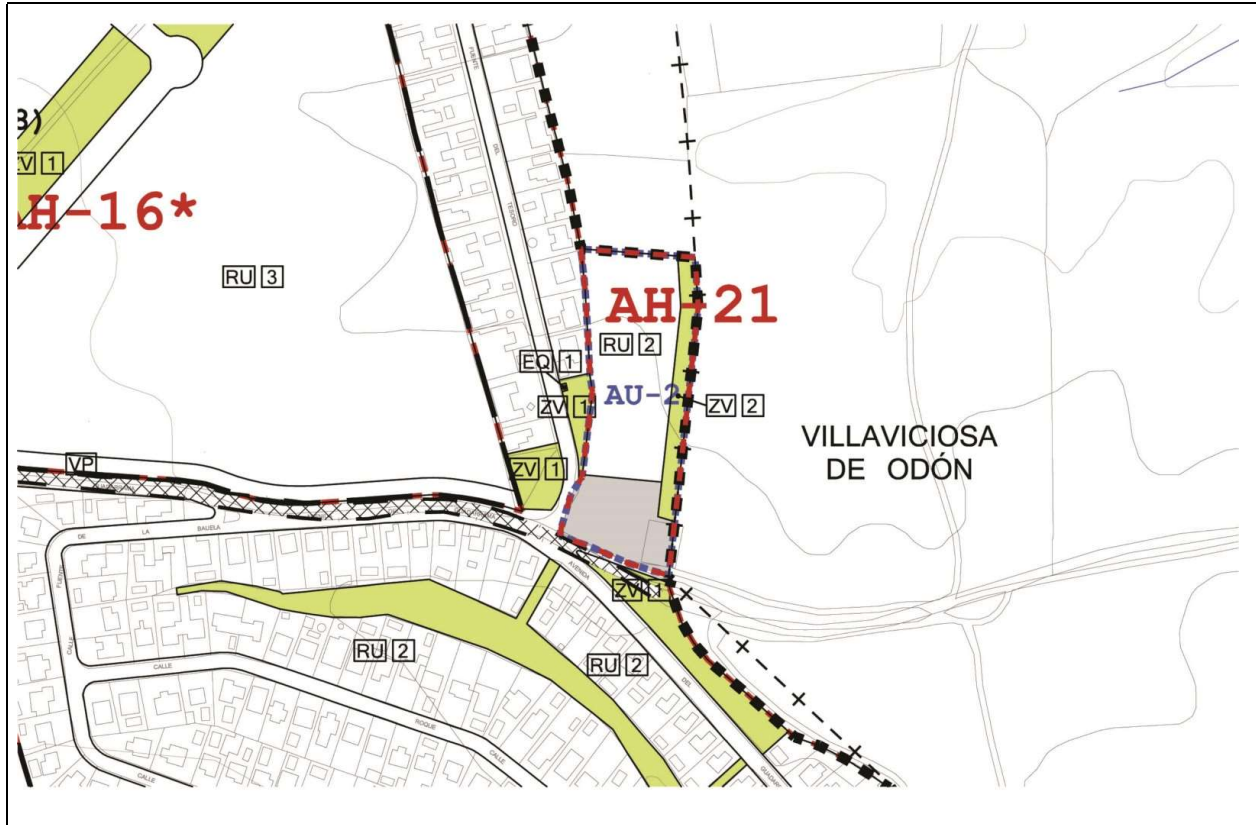
Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano, de saneamiento y de red de riego, incluidos en el Proyecto de Urbanización del ámbito, deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento y Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento y Saneamiento de esta empresa para su aprobación.

En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU2 "MANANTIALES ESTE"

PLANO PLAN GENERAL


CARACTERÍSTICAS:
OBJETIVOS:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	10.602	Obtención de una plataforma de maniobra para las líneas de autobús interurbano.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0	
TOTAL:	10.602	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH21	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m ² _{CRU} /m ² _s)	-	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m ² _{CRU} /m ² _s)	0,25 (*)	
RATIO DE REDES LOCALES ÁREA HOMOGÉNEA (m ² _s rl / 100m ² _c)	57	
USO GLOBAL ÁREA HOMOGÉNEA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2)		

(*) Computado sobre la superficie total del ámbito.



**ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
AU2 “MANANTIALES ESTE”**

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU-2	1

CESIONES:

SUPERFICIES DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	1.491	-	-	1.491
RED GENERAL	-	-	2.610 (*)	2.610
RED SUPRAMUNICIPAL	-			

(*) Incluye la infraestructura hidráulica existente (suelo no generador de aprovechamiento)

SUELOS LUCRATIVOS

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	ORDENANZA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	6.501	2.600	RU-2
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			13
PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA			0%

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%



ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU2 “MANANTIALES ESTE”

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

El sector es colindante con la vía pecuaria “Colada del Camino de Madrid”. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”. Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano, de saneamiento y de red de riego, incluidos en el Proyecto de Urbanización del ámbito, deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento y Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento y Saneamiento de esta empresa para su aprobación.

En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU3 “LOS ALCORES”

PLANO PLAN GENERAL


CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	201.648	OBJETIVOS: Ordenación acorde con la capacidad de acogida de los terrenos y con uso principal residencial unifamiliar de muy baja densidad. Obtención de suelos públicos y solución de conexión de los enclaves este y oeste de la urbanización Los Cortijos.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0	
TOTAL:	201.648	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH19	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m ² C _{RU} /m ² S)	-	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m ² C _{RU} /m ² S)	0,04 (*)	
RATIO DE REDES LOCALES ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s rl / 100m ² c)	149	
USO GLOBAL ÁREA HOMOGÉNEA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-1)		

(*) Computado sobre la superficie total del ámbito.

**ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
AU3 "LOS ALCORES"****USOS Y COEFICIENTES:**

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU-1	1
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,57
DOTACIONAL PRIVADO	EQ	0,38

CESIONES:

SUPERFICIES DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	-	-	(12.000)(1)	(12.000)
RED GENERAL	26.742 3.269	-	-	30.011
RED SUPRAMUNICIPAL	-			

(1) Incluye viario existente

OTRAS CONDICIONES:

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	20
PORCENTAJE MÍNIMO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	40%
PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA	0%

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN ESPECIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%



ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU3 “LOS ALCORES”

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un documento ambiental estratégico para la tramitación ambiental del Plan Especial, de acuerdo con la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Se resolverá la conexión viaria de los dos enclaves de la urbanización Los Cortijos a través de la finca, mediante un viario de dimensiones adecuadas a definir en el Plan Especial.

Se reforzará el viario de borde, dotándolo de la anchura y sección adecuada, a definir en el Plan Especial..

Se establecerán en el Plan Especial zonas edificables y zonas a preservar, que se mantendrán en su estado natural.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano, de saneamiento y de red de riego, incluidos en el Proyecto de Urbanización del ámbito, deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento y Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento y Saneamiento de esta empresa para su aprobación.

En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.



OTROS ÁMBITOS DE SUELO URBANO



Dentro del suelo urbano se delimitan una serie de ámbitos, sobre los que concurre alguna o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Ámbitos en avanzado proceso de tramitación. Se trata de unidades de ejecución o sectores, cuyo planeamiento de desarrollo y gestión se hayan culminado con carácter previo a la probación inicial del PG. Por esta razón, en el caso de los sectores, se considera oportuno no incluirlos dentro del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado. En este caso se delimitan los siguientes:
 - SAU 6
 - SAU 8
 - UE I-1

- b) Ámbitos de planeamiento incorporado, con ordenanzas específicas, las cuales se recogen como anexo normativo de las Normas Urbanísticas del PG. En este caso se delimitan los siguientes:
 - SAU 6
 - SAU 8

Las determinaciones de los ámbitos anteriores se concretan en el documento del Plan General, de acuerdo con las siguientes precisiones:

- Clase y categoría de suelo. Se concreta en el plano 01 "Clasificación del Suelo".
- Calificación. En la serie de planos "Ordenación" se recoge la delimitación de estos ámbitos con su denominación. Sobre todos estos ámbitos el plano recoge la completa ordenación pormenorizada, estableciendo su ordenanza y, en caso de tratarse de un suelo público, la clase, categoría y género de red pública.
- Condiciones particulares de ordenanza. Las condiciones particulares de cada zona, en el caso de planeamientos remitidos, se recogen en el anexo normativo sobre "ordenanzas específicas de los ámbitos" del Plan General. A fin de que se identifique en plano que las ordenanzas son particulares, las mismas se recogen entre paréntesis.



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO



Se delimitan 12 sectores de suelo urbanizable sectorizado, recogiendo en su ficha los siguientes datos y parámetros, en cumplimiento de los artículos 35, 37, 38, 39, 42, 84 y 85 de la LSCM:

- Características generales del ámbito: superficie, aprovechamientos, que se expresa para el área de reparto en m²c del uso predominante de dicha área (residencial multifamiliar libre) por m² de suelo y para el ámbito en m²c del uso global o característico del ámbito por m² de suelo (art. 39.5 LSCM).
- Porcentaje de edificabilidad destinado a vivienda de protección pública. Cabe señalar que se ha incrementado el porcentaje legalmente exigible (30% de la edificabilidad residencial del ámbito) con una edificabilidad complementaria procedente del porcentaje de vivienda exigible en las actuaciones de urbanización del suelo urbano no consolidado (10% de la edificabilidad residencial), justificando los valores más abajo.
- Cuadro de usos pormenorizados y coeficientes de ponderación, asignando la unidad al uso global o característico del ámbito y asignando el resto de valores en la proporción que resulta de los coeficientes de los distintos usos establecidos para el conjunto del suelo urbanizable (ver anexo de la memoria del PG). Estos usos servirán como punto de partida para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, pudiendo esta establecer nuevos coeficientes y usos, tomando como referencia los señalados en la ficha.
- Superficies mínimas de cesión para redes locales, generales y/o supramunicipales, señalándose la dotación mínima en función de la superficie construida de cualquier uso que resulte de la ordenación del planeamiento de desarrollo u ordenación pormenorizada y la superficie estimada resultante.
- Sistema de ejecución y documentos de desarrollo, remitiendo el establecimiento de la ordenación pormenorizada a plan parcial (salvo que el PG incorpore la ordenación pormenorizada).
- Observaciones, condiciones de desarrollo y cargas urbanísticas, donde se señalan principalmente los deberes de cesión y de urbanización, condiciones particulares para la ordenación y la normativa general del PG de aplicación para el ámbito.

Respecto de los datos numéricos que figuran en las fichas debe señalarse que en caso de que al efectuar el oportuno levantamiento topográfico del ámbito se compruebe que la superficie no coincide exactamente con la señalada en la ficha, se tomará la topográfica a todos los efectos, para el cálculo de edificabilidades, cesiones de redes (en caso de que se señale su cálculo como derivado de la superficie construida resultante), número de viviendas, etc.

Respecto del coeficiente de aprovechamiento del ámbito, este se aplicará sobre la superficie de las fincas privadas aportadas, descontando las dotaciones públicas existentes tales como dominio público hidráulico, dominio público de carreteras, viarios municipales y otras redes públicas ya obtenidas, suelo ocupado por vías pecuarias, etc.

Por último se justifican los valores complementarios de edificabilidad para vivienda protegida que se establece en los distintos sectores, procedente de la reserva exigible en suelo urbano no consolidado:

- La edificabilidad de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con las fichas de condiciones urbanísticas es la siguiente:
 - o AU-1: 5.750 m²c
 - o AU-2: 3.500 m²c
 - o AU-3: 8.067 m²c (considerando el 100% de la edificabilidad de uso residencial)
 - o Total: 16.417 m²c



- La reserva de suelo complementaria al 30%, establecida en los ámbitos de suelo urbanizable, en función de su superficie, es superior al anterior valor, según el desglose siguiente:
 - SECTOR SR-A: 225 m²c
 - SECTOR SR-B: 175 m²c
 - SECTOR SR-C: 106 m²c
 - SECTOR SR-D: 114 m²c
 - SECTOR SR-E: 160 m²c
 - SECTOR SR-F: 155 m²c
 - SECTOR SR-G: 123 m²c
 - SECTOR SR-H: 95 m²c
 - SECTOR SR-I: 135 m²c
 - SECTOR SR-J: 126 m²c
 - SECTOR SR-K: 86 m²c
 - SECTOR SR-L: 151 m²c
 - Total: 1.651 m²c

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Ordenación Pormenorizada	Figura de Desarrollo
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	NO	P.PARCIAL

SECTOR SR-A
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c RML / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	94.406
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	94.406
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² RML/m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,35
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha) (1) 25 viv/ha sobre la superficie total del ámbito, descontando la superficie prevista para su destino a uso de actividades productivas.	22 (1)
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	211
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 225m ² c(2)
(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.	

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-A****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana.
- Calificación de suelo para usos productivos frente a la calle Sevillanos
- Reserva de equipamiento singular para implantación de una zona de aparcamiento y una dotación de transporte.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
NIVELES				
RED LOCAL	23.211 1.414	-	713	25.338
RED GENERAL	-	9.062	11.301	20.363
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	

El suelo existente con calificación de vías pecuarias, RS espacio libre protegido, no está incluido en las cesiones anteriores. Superficie aproximada: 1.171 m².

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-A

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Por el sector discurren suelos de vías pecuarias. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del plan parcial del ámbito.

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la trama urbana colindante por el oeste.

El sector deberá resolver, a su cargo, el enlace de acceso al sector desde la calle Sevillanos.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y



la guía metodológica relativa a “Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones”, ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-B
PLANO PLAN GENERAL



ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c _{RML} / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	73.775
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	73.775
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² _{RML} /m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,30
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha)	25
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	184
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 175m ² c(2)
(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.	

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-B****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana.
- Reserva de equipamiento singular para implantación de un centro escénico u otro equipamiento social.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
NIVELES				
RED LOCAL	11.433 6.936	-	-	18.369
RED GENERAL	-	7.075	7.929	15.004
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-B

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la trama urbana colindante por el oeste.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".

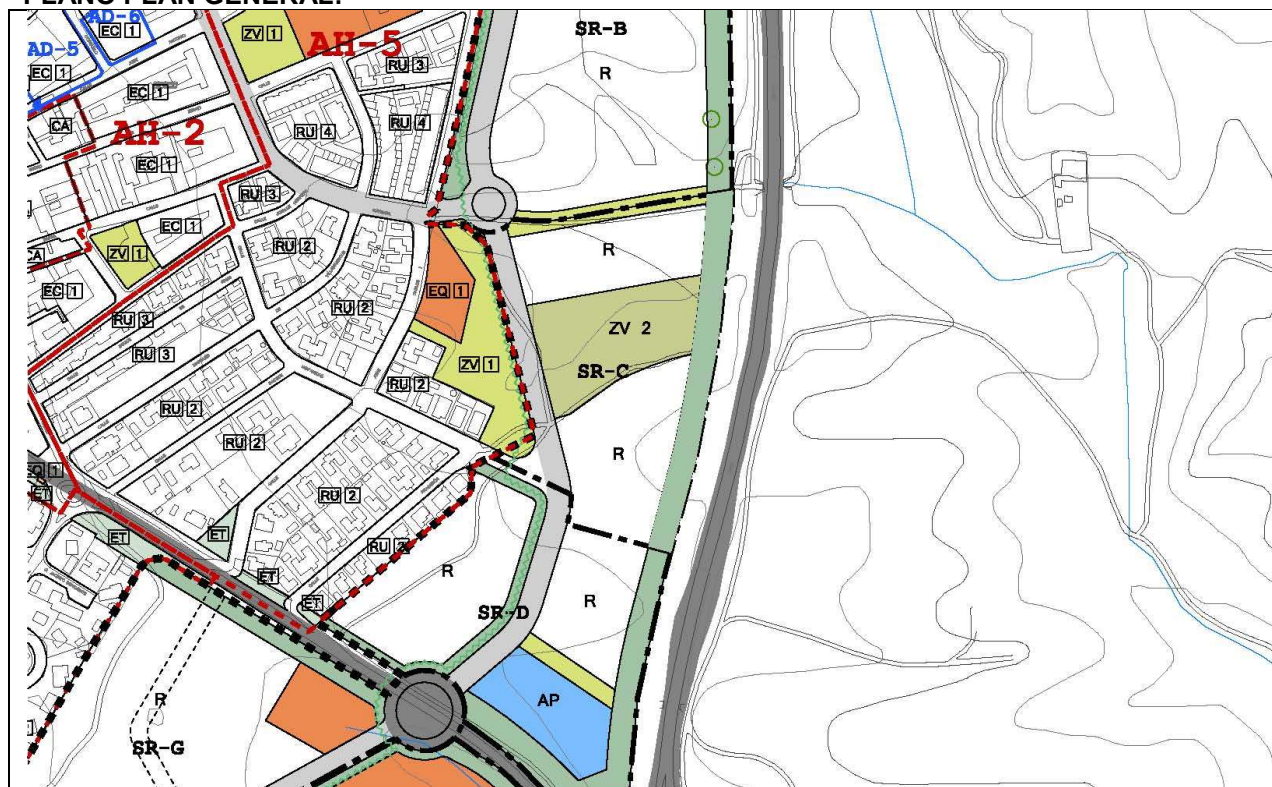
Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.



Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-C
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² C _{RML} / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	44.802
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	44.802
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² RML/m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,30
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha)	25
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	112
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 106m ² c(2)

(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-C****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana.
- Reserva de una zona verde natural en una zona de valor ambiental a preservar.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS \ NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	6.107 1.697	-	554	8.549
RED GENERAL	10.698	-	4.496	15.194
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-C

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la trama urbana colindante por el oeste.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.



Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-D
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² C _{RML} / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	47.773
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	47.773
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² RML/m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,35
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha) (1) 25 viv/ha sobre la superficie total del ámbito, descontando la superficie prevista para su destino a uso de actividades productivas.	19(1)
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	92
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN (2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.	30% + 114m ² c(2)

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-D****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana.
- Calificación de suelo para usos productivos frente las carreteras m-600 y M-523.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	12.237 1.363	-	413	14.013
RED GENERAL	-	-	3.931	3.931
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-D

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la trama urbana colindante por el oeste.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Albarche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Albarche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.



Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-E
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c _{RML} / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	67.276
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	67.276
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² RML/m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,35
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha) (1) 25 viv/ha sobre la superficie total del ámbito, descontando la superficie prevista para su destino a uso de actividades productivas.	17 (1)
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	115
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN (2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.	30% + 160m ² c(2)

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-E****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana.
- Calificación de suelo para usos productivos frente las carreteras m-600 y M-523.
- Reserva de suelo para un equipamiento destinado a zona de aparcamiento, recinto ferial u otro equipamiento similar.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	7.339 1.162	-	-	8.501
RED GENERAL	-	10.039	4.920	14.959
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-E

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

El sector está afectado por zona de dominio público de cauces (arroyo de Maesa), por lo que deberán adoptarse las medidas de protección de cauces establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Deberán implantarse medidas a nivel normativo encaminadas a mejorar la compatibilidad de los usos diversos que incluye la ordenación del sector.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

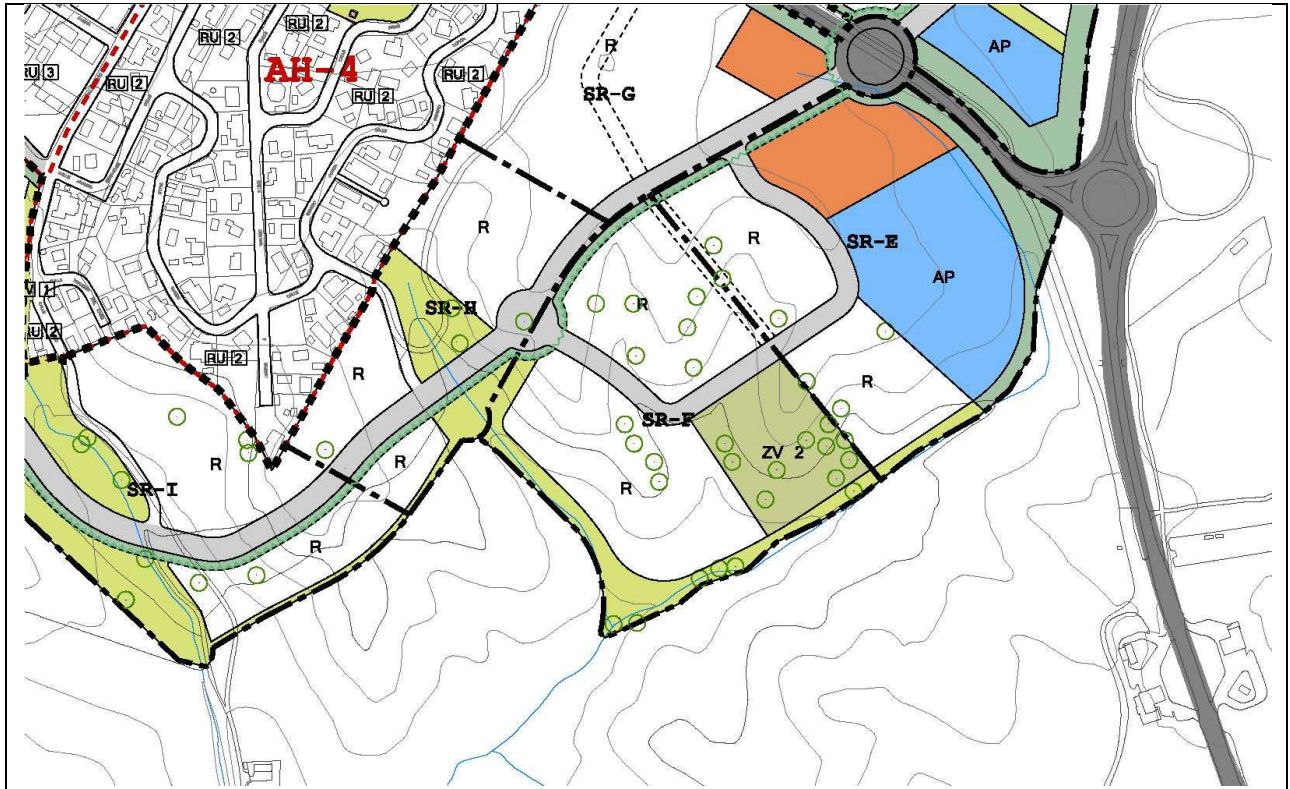
Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).



En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-F
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c _{RML} / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	65.284
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	65.284
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² _{RML} /m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,30
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha)	25
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	163
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 155m ² c(2)

(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-F****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana.
- Reserva de suelo para la obtención de una zona verde natural, así como un espacio libre asociado al arroyo que discurre por el suroeste del ámbito.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	1.297 8.618	-	-	9.915
RED GENERAL	11.921	-	5.097	17.018
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-F

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

El sector está afectado por zona de dominio público de cauces (arroyo de Maesa), por lo que deberán adoptarse las medidas de protección de cauces establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

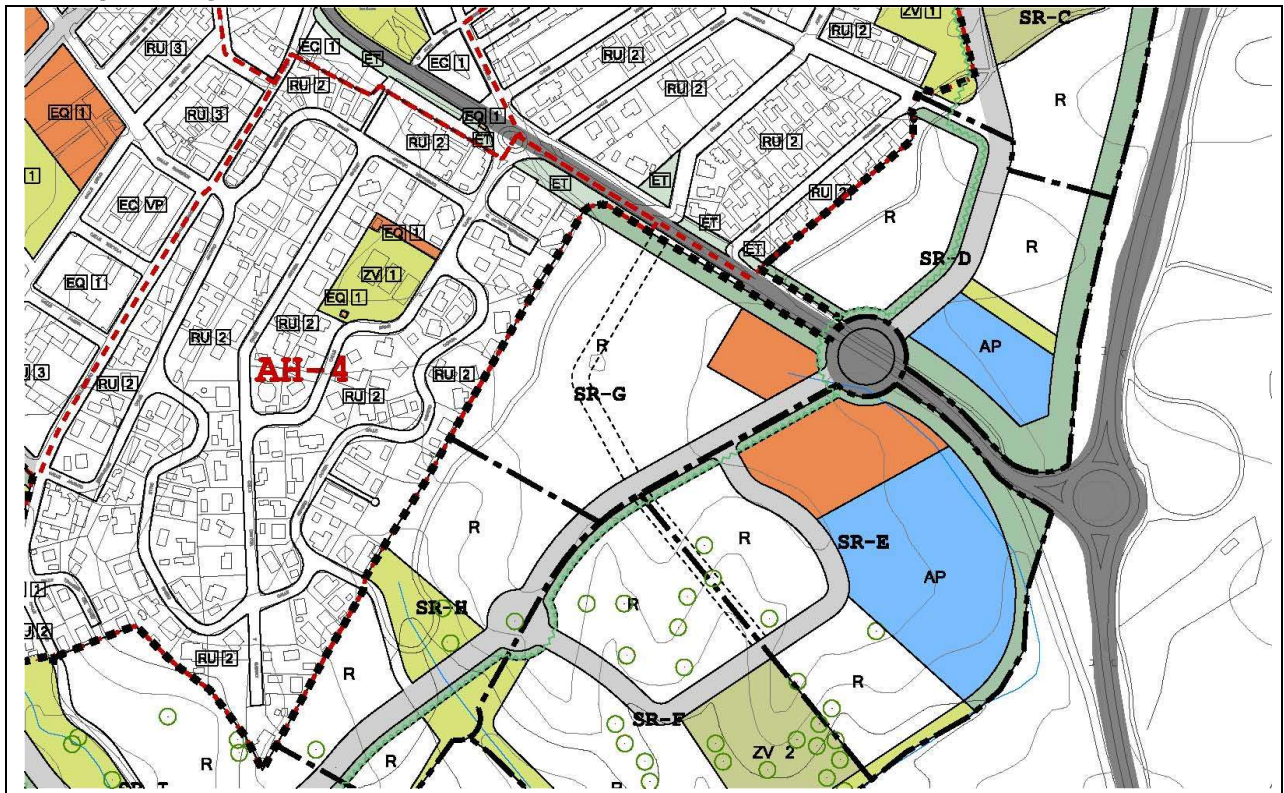
Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.



Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-G
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c RML / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	51.590
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	51.590
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² RML/m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,30
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha)	25
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	129
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 123m ² c(2)
(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.	

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-G****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana.
- Reserva de una zona de equipamiento con frente a la M-523.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	3.434	-	-	3.434
RED GENERAL	-	4.014	4.047	8.061
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	3.635	3.635

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-G

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la trama urbana colindante por el oeste.

El sector deberá resolver, a su cargo, el enlace de acceso al sector desde la M-523.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).



En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-H
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c RML / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	39.747
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	39.747
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² RML/m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,30
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha)	25
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	99
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 95m ² c(2)
(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.	

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-H****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana.
- Reserva de suelo para un espacio libre asociado al arroyo.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS \ NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	1.352 7.480	-	964	9.796
RED GENERAL	-	-	6.496	6.496
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	-

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-H

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la trama urbana colindante por el oeste.

El sector está afectado por zona de dominio público de cauces (arroyo de Maesa), por lo que deberán adoptarse las medidas de protección de cauces establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).



En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-I
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c _{RML} / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	56.512
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	56.512
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² _{RML} /m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,30
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha)	25
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	141
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 135m ² c(2)

(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-I****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana.
- Reserva de suelo para un espacio libre asociado al arroyo.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS \ NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	2.985 17.293	-	1.617	21.895
RED GENERAL	-	-	7.366	7.366
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	-

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-I

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la trama urbana colindante por el Nnoroeste.

El sector está afectado por zona de dominio público de cauces (arroyo de Maesa), por lo que deberán adoptarse las medidas de protección de cauces establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).



En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-J
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c _{RML} / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	53.168
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	53.168
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² _{RML} /m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,30
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha)	25
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	133
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 126m ² c(2)
(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.	

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-J****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana mejorando la funcionalidad y uso peatonal de la avenida del Dos de Mayo, mediante su ampliación.
- Reserva de suelo para la obtención de una zona verde asociada a los restos arqueológicos existentes por el sureste y suroeste del ámbito.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	4.350 9.177	-	-	13.527
RED GENERAL	-	-	9.173	9.173
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-J

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la avenida del Dos de Mayo y la trama urbana colindante por el este.

El sector está afectado por zona de protección arqueológica, por lo que deberán adoptarse las medidas de protección establecidas por la normativa de aplicación en la materia y de acuerdo con lo dispuesto en el Catálogo de bienes y espacios protegidos del PG.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y



la guía metodológica relativa a “Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones”, ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-K
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c RML / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	36.226
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	36.226
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² RML/m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,30
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha)	25
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	91
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 86m ² c(2)
(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.	

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-K****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana mejorando la funcionalidad y uso peatonal de la avenida del Dos de Mayo, mediante su ampliación.
- Reserva de suelo para la obtención de una zona verde a fin de preservar el olivar existente.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS \ NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	1.911	-	-	1.911
RED GENERAL	7.654	-	7.389	15.043
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-K

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la avenida del Dos de Mayo.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

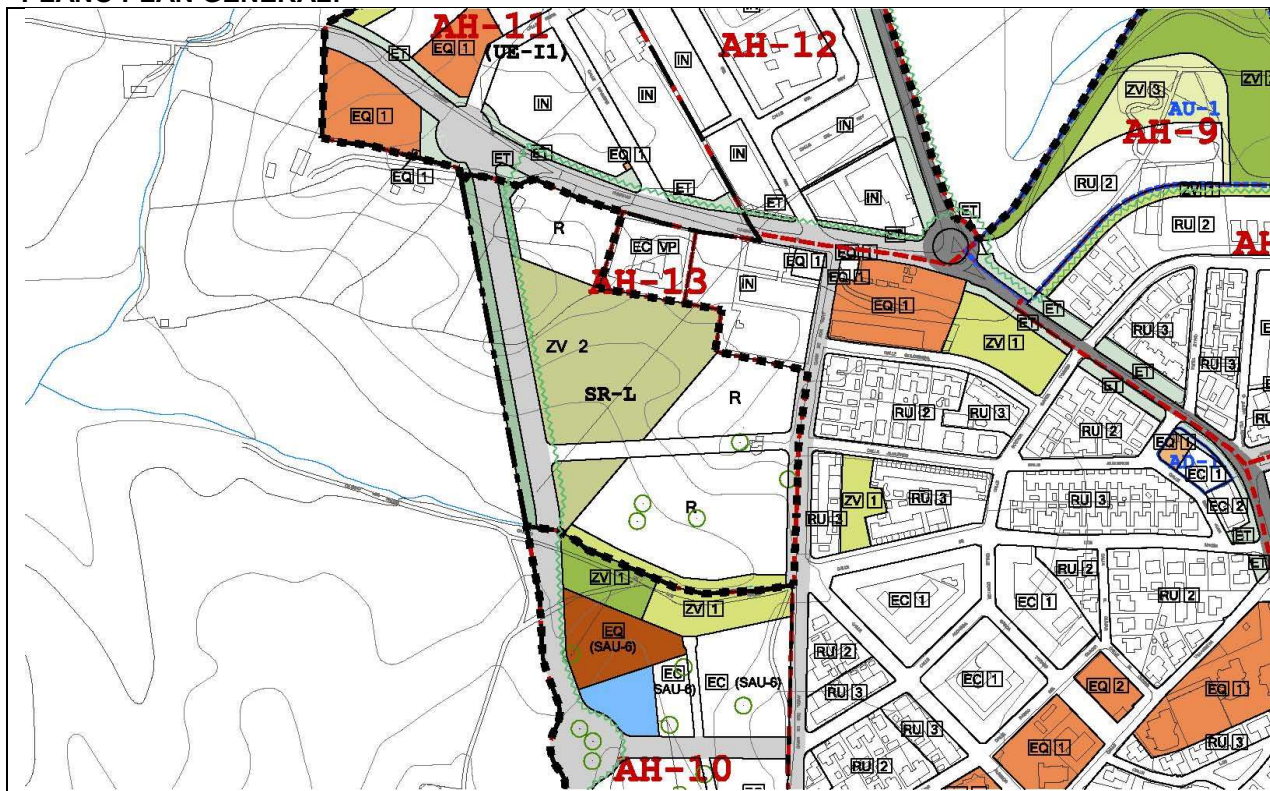
Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la "Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España" y la guía metodológica relativa a "Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones", ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.



Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

SECTOR SR-L
PLANO PLAN GENERAL:

ÁREA DE REPARTO:

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	694.329
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Multifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c _{RML} / m ² s)	0,27

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	63.770
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	63.770
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² _{RML} /m ² s)	0,27
EDIFICABILIDAD MÁX. BRUTA SECTOR (m ² /m ²)	0,30
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS SECTOR (viv/Ha)	25
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	159
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30% + 151m ² c(2)

(2) Edificabilidad de vivienda protegida del suelo urbano no consolidado que se adscribe a este sector, en función de su porcentaje de superficie sobre el A.R.

El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

**SECTOR SR-L****OBJETIVOS:**

- Completar la trama urbana mejorando la funcionalidad y uso peatonal de la avenida del Dos de Mayo, mediante su ampliación.
- Reserva de suelo para la obtención de una zona verde a fin de preservar el espacio natural.
- Establecimiento de un "pasillo eléctrico" asociado a la línea eléctrica aérea existente.
- Establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Preservación de ejemplares de arbolado singular, adaptación a la topografía natural, con reserva de espacios libres para transición y conexión con el medio natural.

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU	1,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPL	R-VPPL	0,8
RESIDENCIAL PROTEGIDA VPPB	R-VPPB	0,7
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AP	0,6
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL PRIVADO	EQ-P	0,4

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANSICIÓN	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	3.557 2.174	-	2.899	8.630
RED GENERAL	20.135	-	7.445	27.580
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

(*) Salvo que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada



SECTOR SR-L

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

El ámbito está afectado por la línea aérea de energía eléctrica de 220 kv Talavera –Azután, por lo que se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas y el resto de la normativa sectorial de aplicación. El planeamiento de desarrollo deberá establecer áreas de movimiento de la edificación de forma que las mismas queden lo más alejadas posible de la LAT, reservando el espacio libre de protección que sea necesario de acuerdo con el oportuno informe de REE (y la normativa señalada en el párrafo anterior) relativo a la afección de la LAT sobre las edificaciones y los usos.

Deberá resolver y urbanizar de forma adecuada la conexión del sector con la avenida del Dos de Mayo.

Cargas urbanísticas generales:

Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.

Cesión de redes públicas urbanizadas.

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Sevilla la Nueva.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo de las Normas Urbanísticas del PG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

Los suelos están incluidos dentro de la zona C, uso general, de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", por lo que se cumplirán las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

En cumplimiento del art. 22.2 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el documento ambiental del instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio



se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la “Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España” y la guía metodológica relativa a “Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones”, ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

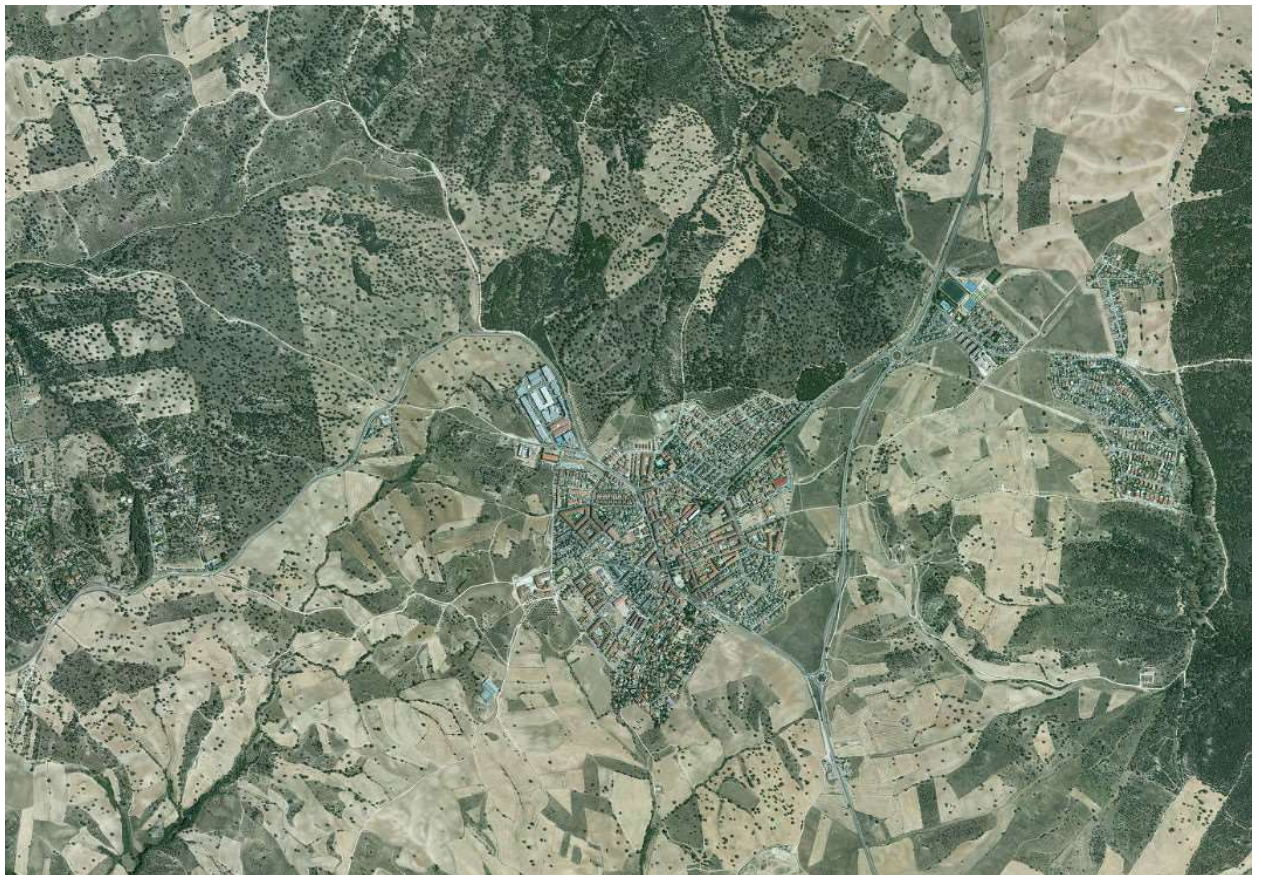
En cumplimiento de los art. 22.4 y 22.5 del TRLS 7/2015 se deberá incluir en el instrumento de ordenación informe o memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Como medida de protección del paisaje y las visualizaciones, el Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA
NUEVA (MADRID)**

**VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO
DOCUMENTO II: NORMAS ÚRBANÍSTICAS, ANEXO Y
FICHAS ÁMBITOS**

MARZO DE 2018



AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA
LA NUEVA

**ÍNDICE DE NORMAS URBANÍSTICAS**

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.....	4
ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.....	4
ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.....	4
ART. 1.3. VIGENCIA.....	4
ART. 1.4. EFECTOS.....	4
ART. 1.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.....	4
ART. 1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.....	5
ART. 1.7. NORMAS DE INTERPRETACION.....	5
ART. 1.8. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.....	6
ART. 1.9. ABRVIATURAS.....	6
CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	7
ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.....	7
ART. 2.2. REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES.....	7
ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.....	8
ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.....	8
ART. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	9
CAPITULO 3. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.....	10
ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.....	10
ART. 3.2. CONDICIONES PARA ACTUACION EN LA EDIFICACION. TIPOS DE OBRA.....	11
ART. 3.3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LOS ACTOS Y USOS DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.....	13
CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	16
ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.....	16
ART. 4.2. TIPOS DE USOS.....	16
ART. 4.3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS.....	17
ART. 4.4. ESTRUCTURA DE USOS.....	18
ART. 4.5. USO RESIDENCIAL.....	19
ART. 4.6. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO, CENTROS DE REUNIÓN, OFICINAS Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS.....	22
ART. 4.7. USO DOTACIONAL.....	24
ART. 4.8. USO INDUSTRIA LIMPIA: INDUSTRIA TALLERES Y ALMACENES.....	25
ART. 4.9.USO DE GARAJE APARCAMIENTO.....	26
ART. 4.10. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	26
ART. 4.11. USO DE ESPACIOS DE TRANSICIÓN Y PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	27
ART. 4.12.USO DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.....	27
ART. 4.13.USO DE RED VIARIA.....	28
CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.....	29
ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.....	29
ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS PARCELAS.....	29
ART. 5.3. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.....	31
ART. 5.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.....	31
ART. 5.5. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.....	32
CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.....	40
ART. 6.1. AMBITO DE APLICACION.....	40
ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.....	40
ART. 6.3.RED DE VIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	43



ART. 6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.....	45
ART. 6.6. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.	45
CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION AMBIENTAL.....	51
ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.....	51
ART.7.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.....	51
ART.7.3. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.....	52
ART.7.4. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.....	52
ART.7.5. PROTECCIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS Y VIBRATORIOS.....	53
ART.7.6. PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIÓN.....	53
ART.7.6. OTRAS PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO.....	54
ART.7.7. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.....	57
ART.7.8. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	58
ART.7.9. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES Y VÍAS PECUARIAS.	59
ART.7.10. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	61
ART.7.11. PROTECCIÓN DE FAUNA Y FLORA.....	61
ART.7.12. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	61
ART.7.13. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLOGÍCO	62
ART.7.14. MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIAS.....	63
ART.7.15. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO.....	65
ART.7.16. MEDIDAS DE AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.....	66
ART.7.17. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE HÁBITATS.....	66
ART.7.18. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO FORESTAL.....	67
ART. 7.20. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.....	70
ART. 7.21. MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	71
Art. 7.22. OTRAS CONDICIONES.....	75
CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.....	78
ART. 8.1. ÁMBITO DE APLICACION.....	78
ART. 8.2. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO.....	78
ART 8.3. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.....	79
ART 8.4. ZONA 01. CASCO ANTIGUO (CA).....	79
ART. 8.5. ZONA 02. EXTENSION DEL CASCO ANTIGUO (EC).....	82
ART.8.6. ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).....	84
ART.8.7. ZONA 04. INDUSTRIA LIMPIA (IL).....	86
ART.8.8. ZONA 05. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (EQ).....	88
ART.8.9. ZONA 06. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ZV).....	90
ART.8.10. ZONA 07. ESPACIOS DE TRANSICIÓN (ET).....	91
ART.8.11. ZONA 07. RED VIARIA (RV).....	91
CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.....	93
ART. 9.1. ÁMBITO DE APLICACION.....	93
ART. 9.4. COEFICIENTES DE PONDERACION PARA EL SUELO URBANIZABLE.....	94
CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.....	95
ART. 10.1. CONCEPTOS GENERALES.....	95
ART. 10.2. PARCELACIONES.....	96
ART. 10.3. RÉGIMEN DE ACTUCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	96
ART. 10.4. NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS.....	97
ART.10.5. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.....	107
ART. 10.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	109



CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

El objeto del presente Plan General (PG) es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Sevilla la Nueva, estableciendo las determinaciones y regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Por tanto, el Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento básico que sirve para la formulación y desarrollo de la política urbanística municipal. Se elabora de conformidad con las estrategias expresadas en su Memoria y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

Se redactan las presentes Normas Urbanísticas (NNUU), al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece la legislación urbanística, para el desarrollo de las determinaciones contenidas en un Plan General.

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

El presente Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Sevilla la Nueva.

ART. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir del día siguiente de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, tras la aprobación definitiva del PG por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART. 1.4. EFECTOS.

Este Plan General, así como los Planes, Proyectos, Ordenanzas, Instrucciones y otros instrumentos que las desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

ART. 1.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.

Procederá la revisión, modificación o suspensión del Plan General, en los supuestos que así se disponga en la legislación urbanística.

En cualquier caso, no serán consideradas modificaciones del PG las siguientes:

- Los reajustes de superficie del suelo bruto en la delimitación de ámbitos de planeamiento o ejecución derivados de su ajuste a levantamientos topográficos, aplicándose a las superficies definitivas los parámetros de edificabilidad, ocupación, etc., correspondientes.
- La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo, aclaración de conceptos, o aspectos determinados, cuyo contenido no entre en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.
- Las modificaciones de las determinaciones de ordenación pormenorizada que se lleven a cabo de forma justificada mediante la redacción del oportuno plan parcial, plan especial o modificación de los ya aprobados.
- Las modificaciones que justificadamente se lleven a cabo mediante la tramitación de planeamientos de desarrollo, con las limitaciones que para dichos instrumentos establezca la LSCM.



- La delimitación o modificación justificada de unidades de ejecución o reparcelación que sean necesarias en suelo urbano o en ámbitos de suelo urbanizable.
- La delimitación justificada de parcelas, manzanas o ámbitos para la redacción de estudios de detalle u otros instrumentos de desarrollo, tales como planes parciales, planes especiales, estudios de detalle o Catálogos.
- La definición o modificación de redes públicas que resulten de la ejecución de planes especiales, en aplicación de la LSCM.
- La modificación, desarrollo, derogación o nueva normativa, de carácter supramunicipal a la que se hace referencia en el presente documento. En dichos casos será de aplicación la normativa que esté en vigor en cada momento, sin necesidad de modificar el Plan General.

ART. 1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo regulado en estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

En especial se cumplirá la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en especial las siguientes (o las que las modifiquen o sustituyan):

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuya disposición adicional décima, en su punto 1, establece: "Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."

ART. 1.7. NORMAS DE INTERPRETACION

Las determinaciones del PG se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador) , y las propuestas o sugerencias de la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de mayor interés general y de la que resulte mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural y menor impacto ambiental y paisajístico.

A fin de concretar aspectos normativos concretos de cualquier índole, podrán redactarse por parte de los SS.TT. municipales, instrucciones técnicas gráficas y/o escritas, que serán de obligado cumplimiento y complementarán el presente cuerpo normativo. Dichas instrucciones no podrán modificar las condiciones de la presente NNUU. Una vez aprobadas deberán dotarse de la debida publicidad, mediante, al menos, su publicación en la web municipal.



ART. 1.8. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

De acuerdo con lo indicado la LSCM, el Ayuntamiento podrá redactar y tramitar ordenanzas específicas de Urbanización, Instalaciones, Edificación, Construcción, etc., cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local y la LSCM.

En concreto podrá el Ayuntamiento elaborar ordenanzas relativas a aspectos que puedan tener una especial afección sobre las personas, tales como las relativas a surtidores de combustible, antenas de telecomunicaciones, actividades ruidosas o peligrosas, actividades generadoras de tráfico, etc.

ART. 1.9. ABRVIATURAS

En el documento se emplean las siguientes abreviaturas:

PG	Plan General de Ordenación Urbana.
NNSS	Normas Subsidiarias de Planeamiento.
NNUU	Normas Urbanísticas.
PP o PPOU	Plan Parcial de Ordenación.
ED	Estudio de Detalle.
PPRI	Plan Parcial de Reforma Interior.
PE	Plan Especial.
LSCM	Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
TRLS	Texto Refundido de la Ley del Suelo.
SU	Suelo Urbano.
SUC	Suelo Urbano Consolidado
SUNC	Suelo Urbano no Consolidado.
SUZ	Suelo Urbanizable.
SUZS	Suelo Urbanizable Sectorizado.
SNUP	Suelo no Urbanizable de Protección.
AH	Área homogénea de Suelo Urbano.
AD	Actuación de Dotación en suelo urbano.
AU	Actuación de Urbanización en suelo urbano no consolidado.
UE	Unidad de Ejecución (nomen. NNSS 2001)
SAU	Sector de Suelo Apto para Urbanizar (nomen. PG 2001).
RU	Residencial Unifamiliar.
RM	Residencial Multifamiliar.
RML, RUL o VL	Vivienda Libre (sin protección pública).
RMP, RUP o VP	Vivienda Pública.
AP	Actividades Productivas
TC	Terciario Comercial.
EQ	Equipamiento.
ZV	Zona Verde.
ET	Espacio Libre de Transición.
SU	Servicios Urbanos.
TM	Término Municipal.
RG	Red General.
RL	Red Local.
RS	Red Supramunicipal.



CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente, el PG concreta el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria según la clasificación y calificación que se establecen para cada terreno.

El PG clasifica el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas se distinguen las siguientes clases de suelo:

Constituye el suelo urbano el así recogido en los planos de clasificación y ordenación y fichas de condiciones urbanísticas (en el caso de ámbitos de suelo urbano), del presente PG, por reunir los requisitos exigidos en la legislación urbanística vigente.

Dentro del suelo urbano se diferencian las categorías siguientes:

- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano consolidado

Los suelos adscritos a cada una de las dos categorías se son los especificados en planos y en el anexo normativo denominado "fichas de los ámbitos".

El suelo urbanizable está constituido por todos aquellos terrenos así clasificados en los planos de clasificación y ordenación y fichas de condiciones urbanísticas, del presente PG, estando integrado por los sectores y, en su caso, las redes generales adscritas, configurando todos estos suelos un única área de reparto de suelo urbanizable sectorizado.

El suelo no urbanizable de protección, está integrado por el resto de suelos del término municipal no incluidos en las anteriores clases de suelo, estando así clasificados en el plano de clasificación de suelo, distinguiéndose diferentes categorías en función de las protecciones y actuaciones que se permiten y que derivan de la legislación sectorial y en su caso, municipal.

ART. 2.2. REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES

Redes públicas supramunicipales:

Son suelos cuya titularidad pertenece a un organismo de mayor jerarquía que el municipal, bien sea el Estado o la Comunidad Autónoma.

Redes públicas Generales:

Constituidas por aquellos terrenos de la ordenación urbanística que se encuentran al servicio de toda la población, y que conforman la estructura general y orgánica del territorio al destinarse a vías públicas, transportes, infraestructuras, servicios de la administración pública, equipamientos, zonas verdes, espacios de transición, etc.

Redes públicas Locales

Constituidas por aquellas superficies de terreno destinadas a usos dotacionales al servicio de ámbitos más reducidos, ya sean unidades de ejecución, ámbitos de actuación o sectores de suelo urbanizable.



ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización, en las condiciones que establezca la legislación urbanística de rango superior.

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

2.4.3. Edificaciones o instalaciones en situación de “fuera de ordenación”.

Tendrán en cambio el carácter de situaciones de "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, erigidos con anterioridad al PG y que resulten disconformes con el mismo.

A los efectos de determinar el régimen de las actuaciones y obras admitidas, se distinguen dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) Fuera de ordenación total o absoluta: aplicable a edificaciones que ocupen suelo destinado a redes públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.
- b) Fuera de ordenación parcial o relativa: los restantes casos.

Régimen de las actuaciones en situación de fuera de ordenación.

El régimen de las actuaciones en cada grado es el siguiente:

- a) Fuera de ordenación total o absoluta:
 - Las obras se ajustarán a las establecidas por el Plan General, admitiéndose únicamente las obras permitidas por la legislación vigente para la situación de fuera de ordenación, es decir, las de conservación y mantenimiento y las encaminadas al cumplimiento de las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. La concesión de las obras admitidas estará condicionada a la renuncia al incremento del valor del inmueble, a efectos del cálculo de su justiprecio o su valoración en procesos de equidistribución.
 - Además, se admitirán las obras encaminadas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - Además, las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la demolición o adaptación de la edificación a la normativa del PG.
- b) Fuera de ordenación parcial o relativa. Además de las actuaciones correspondientes a la situación de fuera de ordenación total, se establecen las siguientes condiciones:
 - Se admiten obras de acondicionamiento, rehabilitación y reforma, permitidas en la zona de ordenanza correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie edificada.
 - Las obras de nueva planta o ampliación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable del PG.
 - Se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades, siempre que los mismos estén admitidos en la ordenanza correspondiente.

Se exceptúan de la condición de “fuera de ordenación” los edificios catalogados, que se registrarán por las condiciones de las obras que se establecen en el Catálogo, siendo las condiciones de los usos los que correspondan a la zona de ordenanza en que se ubiquen.

Inscripción de edificaciones en situación de fuera de ordenación

No obstante, lo anterior, las edificaciones en situación de fuera de ordenación, respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su



demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad por el procedimiento establecido en el TRLS.

Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima.

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, aplicando las condiciones urbanísticas a la superficie existente.

ART. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable de protección, se regularán según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.



CAPITULO 3. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

Cualquier utilización de los terrenos requiere, según su clasificación urbanística y condiciones particulares que regulan cada clase y categoría de suelo, diferentes instrumentos de ordenación, gestión y ejecución, cuya aplicación se efectúa sobre ámbitos urbanísticos concretos.

Instrumentos de Ordenación:

Planes Parciales de ordenación.
Planes Parciales de reforma interior.
Planes Especiales en cualquier tipo de suelo.
Estudios de Detalle.

Estos documentos se ajustarán en sus límites, función y contenido a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, principalmente en la LSCM.

Podrá redactarse una ordenanza o instrucción municipal que regule la documentación necesaria para la tramitación de todos o algunos de los anteriores instrumentos de planeamiento, así como otras precisiones que se consideren oportunas, encaminadas principalmente a garantizar una adecuada tramitación y una adecuada calidad de dichos instrumentos. Transitoriamente, en tanto no esté aprobada dicha ordenanza, se formalizarán los distintos planes con el contenido referido en la legislación vigente, principalmente la LSCM, el TRLS y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión.

En todo caso, deberá presentarse para cualquiera de los instrumentos anteriores, levantamiento topográfico detallado del ámbito y su zona circundante, a escala adecuada y en coordenadas TRS89, de forma que se garantice la debida conexión de los elementos físicos y urbanos del ámbito y los exteriores colindantes, en especial las alineaciones y rasantes.

Asimismo deberá presentarse levantamiento de los ejemplares de arbolado, a fin de analizar la afección de los mismos sobre la ordenación.

Los instrumentos que derivan del presente Plan General, incluirán medidas que favorezcan la igualdad de género y la no discriminación. Para ello, en la tramitación del documento se establecerán mecanismos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Instrumentos de Gestión.

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y urbanización, que impone el planeamiento, se efectuará mediante la redacción del oportuno instrumento de gestión. Según proceda deberá tramitarse proyecto de reparcelación, proyecto de parcelación, proyecto de segregación, convenio reparcelatorio, etc. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

Instrumentos de Ejecución.

La ejecución material de las determinaciones del PG y de sus instrumentos de desarrollo y gestión se realizará mediante:

Proyectos técnicos según el tipo de obras de que se trate, distinguiéndose las siguientes clases:

- Proyecto de Parcelación.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras de Urbanización.
- Proyectos de Edificación.
- Proyectos de Actividades.
- Otros Proyectos.



Documentación técnica para autorizaciones o licencias, de obra mayor de escasa entidad, obra menor, primera ocupación, declaraciones responsables, actuaciones comunicadas, apertura y funcionamiento de las instalaciones, etc.

Las determinaciones de los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las determinaciones que en el Capítulo de estas Normas Urbanísticas regulan las condiciones generales de urbanización.

El contenido del resto de los proyectos y documentación se ajustará a las Normas colegiales establecidas por cada uno de los Colegios profesionales que tienen competencia en la redacción de estos documentos, así como las determinaciones que establecen las presentes Normas Urbanísticas, la LSCM y los reglamentos de Planeamiento y Gestión.

Respecto del visado de proyecto se estará a lo establecido en el Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. En este sentido solo será exigible el visado para los proyectos de edificación, demolición o actividades específicamente reseñadas en el RD. Por tanto no será exigible el visado en instrumentos de planeamiento o gestión, proyectos de actividad o apertura, proyectos de urbanización, parcelación, segregación, etc. Tampoco los de edificación que se refieran a obras, bien sean mayores o menores, que estén dentro de los supuestos del artículo de la 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), es decir, los siguientes:

- Construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta
- Intervenciones sobre los edificios existentes, que no supongan alteración de su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Intervenciones en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico, salvo las que supongan intervención total, o bien parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Las anteriores actuaciones para las que no es exigible visado, sí requerirán el aporte del proyecto o documentación técnica que defina debidamente la actuación, en sus aspectos urbanístico y/o técnico, debiendo estar suscritos, en el caso de obras mayores, por técnico competente habilitado e incluir, en caso de ser necesario, compromiso de dirección de las obras por técnico competente habilitado.

La competencia del técnico redactor o director de las obras se establecerá de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Preferentemente se redactará una ordenanza o instrucción municipal que regule las actuaciones objeto de autorización, licencia o comunicación previa, la documentación a presentar, así como las normas para su tramitación, de acuerdo con el apartado siguiente.

ART. 3.2. CONDICIONES PARA ACTUACION EN LA EDIFICACION. TIPOS DE OBRA.

3.2.1. Condiciones generales.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, cifándose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de aplicación, y en suelo Urbanizable a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el Capítulo 10 de la presente Normativa Urbanística.



3.2.2. Tipos de obra.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, se relacionan a continuación:

- Restauración, recuperación y consolidación.
- Mantenimiento o conservación
- Rehabilitación:
 - o Acondicionamiento
 - o Reestructuración parcial
 - o Reestructuración total (>50%)
- Ampliación
- Sustitución
- Reconstrucción o reedificación
- Demolición:
 - o Parcial
 - o Total
- Nueva planta

Obras de restauración, recuperación y consolidación: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin. Podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación elementos o composiciones originales.

Obras de conservación o mantenimiento: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, la reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la reparación de cubiertas, la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores, etc.

Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran: acondicionamiento (sin intervención en las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio) y reestructuración, puntual, parcial o total, siendo esta última la que afecta a más de un 50% de la superficie construida o los vaciados.

Las obras de reestructuración total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.

Obras de sustitución. Supone la demolición e inmediata construcción de una edificación de nueva planta.

Obras de reedificación o reconstrucción. Suponen la demolición e inmediata construcción de la edificación, o parte de la misma (fachada por ejemplo), reproduciendo el edificio original.

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección relacionados en el Catálogo Complementario de Bienes a Proteger, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en su propia normativa.



ART. 3.3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LOS ACTOS Y USOS DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

A) CONDICIONES GENERALES PARA LAS OBRAS, ACTIVIDADES Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Se consideran las siguientes actuaciones, que han de ser objeto de intervención municipal:

- Actuaciones promovidas por las administraciones públicas
- Actuaciones u obras promovidas por particulares en terrenos de dominio público
- Obras mayores o menores:
 - o Obras mayores precisadas de proyecto técnico visado
 - o Obras mayores precisadas de proyecto o documentación técnica suscrita por técnico competente sin visar
 - o Obras menores
- Obras de urbanización o de implantación de servicios o infraestructuras
- Parcelaciones, segregaciones o agrupaciones
- Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial previo a la licencia urbanística
- Licencias para obras y/o usos de carácter provisional
- Obras auxiliares de construcción
- Cédula urbanística y alineación oficial
- Consulta urbanística, incluyendo autorizaciones de uso.
- Obras con carácter de urgencia y órdenes de ejecución
- Emisión de informes urbanísticos diversos.

Estarán sujetas a licencia las actuaciones recogidas en la LSCM, es decir, las siguientes:

- Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
- Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.



- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.
- Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Están también sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.

Asimismo no son objeto de licencia las que se tramiten mediante comunicación previa, bajo las modalidades de declaración responsable o acto comunicado, en aplicación de la legislación vigente, principalmente la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, así como la Ley 17/1997 de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, con las modificaciones introducidas en la Ley 4/2013, de 18 de diciembre. Por último no serán objeto de licencia las que por su escasa entidad o repercusión así se determinen mediante ordenanza municipal.

La intervención municipal se ajustará a la LSCM, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Artículos 152 sobre contenido y alcance de la intervención municipal
- Artículo 153 sobre intervención de actos no precisados de proyecto técnico de obras de edificación.
- Artículo 154 sobre intervención de actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación.
- Artículo 155 sobre intervención de usos
- Artículo 156 sobre intervención de los restantes actos sujetos a licencia urbanística.
- Artículo 157 sobre competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
- Artículo 158 sobre eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas.

B) CONSIDERACIÓN DE OBRA MAYOR Y OBRA MENOR

Se consideran obras mayores las siguientes, diferenciadas en función de que precisen de proyecto técnico visado o proyecto o documentación técnica sin visar (artículo de la 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio):

- a) Que requieren proyecto visado suscrito por técnico competente:
- Obras de edificación de nueva construcción que afecten elementos de tipo estructural o a fachadas, excepto aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
 - Obras que tengan carácter de intervención total en edificaciones catalogadas.
 - Carteles de gran superficie expuesta al viento, de complejidad estructural.



- b) Que requieren proyecto o documentación técnica sin visar suscrito por técnico competente:
- Obras de edificación, incluso afectando a elementos estructurales o fachadas, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - Obras de intervención en edificaciones catalogadas no incluidas en el apartado anterior.
 - Piscinas, salvo las de viviendas unifamiliares de tipo prefabricado.
 - Movimientos de tierras en las proximidades de la edificación.
 - Carteles de gran superficie expuesta al viento, sin complejidad estructural.
 - Otras obras distintas a las de edificación, tanto en parcela privada como en espacio público, de entidad o complejidad técnica: infraestructuras, instalaciones especiales, viales, antenas, depuradoras, centros de transformación, pozos, grúas, etc.

Se consideran obras menores las restantes, tanto en parcelas privadas como en el espacio público.

C) CONDICIONES PARTICULARES PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES

Será preceptiva la obtención de licencia (autorización previa) en los casos en que no se den los supuestos para el ejercicio de la actividad, con o sin obras, bajo las modalidades de declaración responsable o acto comunicado, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, principalmente la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, así como la Ley 17/1997 de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, con las modificaciones introducidas en la Ley 4/2013, de 18 de diciembre.

Será objeto de intervención municipal, en los supuestos anteriores, tanto las nuevas actividades como las ampliaciones o modificaciones, salvo las de escasa entidad que no supongan alteración de las condiciones iniciales. Tampoco las que se lleven a cabo para renovar las instalaciones preexistentes, adaptar el establecimiento a la normativa de accesibilidad u otras actuaciones de mejora que no alteren las condiciones básicas de la actividad o las instalaciones.

La solicitud de licencia de actividad, declaración responsable y acto comunicado, deberán ir acompañadas de la documentación exigible. No será exigible el visado colegial, salvo las que incluyan obras de edificación que así lo exijan.



CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS

El presente capítulo regula de forma pormenorizada la estructura y condiciones generales de usos en los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable. La viabilidad de implantación de cada uso aquí definido se determina:

- En el suelo urbano, en las ordenanzas de cada zona, que se definen en el Capítulo 8 de la presente Normativa.
- En el suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, en las ordenanzas de cada zona, que se definan en el correspondiente plan parcial o plan especial.

En las Normas Urbanísticas de los planes parciales o especiales podrán establecerse, por las particularidades del ámbito que se trate, determinaciones complementarias o matizaciones de las condiciones generales de las presentes normas generales.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan los usos admisibles en el capítulo 10 de las presentes Normas y en la normativa sectorial y urbanística de aplicación.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal, característico o global, alternativo, complementario o prohibido.

4.2.1. Uso principal y característico o global.

En el ámbito de una parcela de suelo urbano consolidado, el uso principal es aquel uso que se corresponde con la calificación u ordenanza asignada a la parcela. Su implantación puede alcanzar hasta el 100% de la superficie construible de la parcela.

En el ámbito de una unidad de planeamiento (unidad de ejecución, sector, actuación de dotación o de urbanización, etc.) o área del territorio, el uso característico o global es el de mayor superficie construida en dicho ámbito o área. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2. Uso alternativo.

Es aquel uso que, en ocasiones con determinadas condiciones, puede sustituir al uso principal.

4.2.3. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Pueden ser usos asociados al principal (aparcamiento exigible por ejemplo) o desligado del mismo (local comercial por ejemplo).

La superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles no podrá superar el 40% de la superficie edificable de la parcela, no siendo necesaria la existencia del uso principal para la implantación de alguno de los compatibles.



4.2.4. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito o parcela. Su precisión debe quedar establecida por su expresa definición, de forma particular o general, en el caso de expresarse como “los restantes”.

ART. 4.3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS

Los distintos usos que se admitan en una parcela, ya sean principales, alternativos o complementarios, podrán implantarse de determinada manera, con o sin condiciones, distinguiéndose a tales efectos las siguientes situaciones de implantación:

- Sin limitación de situación.
- En situación de planta bajo rasante: sótano o semisótano.
- En situación de planta baja.
- En situación de planta primera o entreplanta.
- En edificio exclusivo. Entendiendo por edificio exclusivo el edificio o parte del mismo que se destina a un uso o actividad concreta. En caso de coexistir dos edificios exclusivos en un mismo conjunto edificatorio, no podrán estar comunicados, debiendo estar sectorizados y tener accesos independientes. Las anteriores condiciones se refieren a las edificaciones, por lo que sí podrán compartir espacios exteriores y acceso a la parcela.

**ART. 4.4. ESTRUCTURA DE USOS.**

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

ESTRUCTURA DE USOS			
Nº	USO	CATEGORIA	
1.	RESIDENCIAL	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		2ª	CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
		3ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		4ª	RESIDENCIA COMUNITARIA (No hotelero)
2.	TERCIARIO COMERCIAL	1ª	LOCALES COMERCIALES (hasta 200 m2) Única razón comercial
		2ª	TALLERES DE REPARACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO (hasta 300 m2)
		3ª	LOCALES Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES (hasta 500 m2)
		4ª	LOCALES Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES (> 500 m2)
	TERCIARIO HOSTELERO	1ª	INSTALACIONES hasta 600 M2 (Incluidas instalaciones complementarias)
		2ª	INSTALACIONES > 600 M2 (Incluidas instalaciones complementarias)
	TERCIARIO CENTROS REUNIÓN/ESPEC	1ª	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFES Y RESTAURACION
		2ª	ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTACULOS EN LOCALES CERRADOS (salas de fiesta, discotecas, etc.).
	TERCIARIO OFICINAS	1ª	DESPACHOS, CONSULTAS PROFESIONALES Y OFICINAS VINCULADO A VIVIENDAS
		2ª	RESTO DE OFICINAS
	OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	1ª	VENTA DE COMBUSTIBLE AL POR MENOR
		2ª	OTROS SERVICIOS TERCIARIOS
3	DOTACIONAL. EDUCACIÓN Y CULTURA	1ª	EDUCATIVO REGLADO
		2ª	EDUCATIVO NO REGLADO
		3ª	CULTURAL
		4ª	SANITARIO
		5ª	SOCIAL/ASISTENCIAL
		6ª	RELIGIOSO
		7ª	SERVICIOS PÚBLICOS
		8ª	DEPORTIVO CERRADO
		9ª	DEPORTIVO AL AIRE LIBRE
		10ª	OCIO
4	INDUSTRIAL.TALLERES Y ALMACENES	1ª	ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES CON O SIN MEDIDAS
		2ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL
		3ª	ACTIVIDADES ESPECIALES
5	GARAJE - APARCAMIENTO	1ª	ASOCIADO A OTROS USOS
		2ª	NO ASOCIADO A OTROS USOS
		3ª	AL AIRE LIBRE
6.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	1ª	PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS
		2ª	ESPACIOS NATURALES
		3ª	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PRIVADAS
7	ESPACIOS DE TRANSICIÓN	1ª	ESPACIOS DE TRANSICIÓN Y DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
8	INFRAESTRUCTURAS BASICAS	1ª	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS Y DEL TRANSPORTE
9	RED VIARIA	1ª	PEATONAL
		2ª	RODADA



ART. 4.5. USO RESIDENCIAL

4.5.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente, estableciéndose las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público o en su caso, comunitario. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales las siguientes:

- Las viviendas “bifamiliares”, enfocadas a miembros de una misma unidad familiar, de manera que en una parcela, sin posibilidad de segregación ni división horizontal o figura similar, puedan coexistir un máximo de dos unidades residenciales, con una sola acometida por cada servicio urbano de agua y energía eléctrica.
- Los conjuntos de viviendas en los que, a través de un estudio de detalle (en caso de más de 10 viviendas) y posterior proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar, y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación. En este caso deberá cumplirse:
 - a. La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal
 - b. El nº de viviendas no superará el correspondiente al establecido por el Plan General en función de la parcela mínima regulada en el ámbito de la parcelación.
 - c. La superficie de la parcela vinculada a la vivienda no será inferior al 60% de la parcela mínima y la superficie total construida y la ocupación será el resultado de aplicar la edificabilidad y ocupación máxima atribuido por la zona de ordenanza a la superficie de parcela vinculada a la vivienda más la parte de zona común que le corresponde.
 - d. Se cumplan todas las demás condiciones reguladas en la zona de ordenanza correspondiente.

Categoría 2ª. Conjuntos de viviendas unifamiliares. Son aquellos que cumplen las siguientes características:

- Estar integrados por una o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda unifamiliar.
- Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Se pueden dar los siguientes casos:

- Conjuntos en los que podrán situarse los edificios en una zona común continua pero en la que se establezcan zonas de uso y disfrute privativo y zonas de uso común.
- Conjuntos en los que partiendo de la parcela o suma parcelas originales, podrán redefinirse en parcelas cuya superficie sea en parte parcela privativa y en parte parcela común, cumpliendo la suma de ambas la parcela mínima fijada en el planeamiento. En este caso el edificio deberá situarse dentro de los límites de la parcela privativa (tanto sobre como bajo



rasante) salvo que se trate de un edificio de uso comunitario que se situará dentro de la zona común. Los conjuntos que así se configuren podrán obtener licencias de segregación siendo insegregable la parte de parcela común que siempre quedará adscrita a la parcela privativa. Para poder autorizarse la segregación se deberá cumplir que las zonas de parcela privativa lindan con viario público.

- Conjuntos en los que se den las dos situaciones anteriores.

La distribución de la edificabilidad en las parcelas será libre siempre y cuando el conjunto en su totalidad cumpla la máxima permitida asignada a la parcela o suma de las parcelas originales.

El número máximo de viviendas, será el deducido de dividir la superficie total de la actuación entre la superficie mínima de parcela a efectos de segregación.

Deberá redactarse un estudio de detalle previo, en el caso de conjuntos de más de 10 viviendas.

El diseño de las calles o espacios de acceso a las edificaciones unifamiliares será libre, cumpliendo lo determinado en el CTE vigente.

Categoría 3ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 4ª. Residencia comunitaria (no hotelero), o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de estudiantes, colegios mayores, residencias religiosas, etc. Las residencias de ancianos y otras de marcado carácter social, se encuadran dentro del uso dotacional asistencial.

Se incluyen en esta categoría los alojamientos vacacionales, viviendas rurales o similares, de hasta 10 camas, que deberán cumplir, además de las presentes normas, las condiciones de la normativa sectorial de aplicación.

4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes, exceptuando las Viviendas de Protección Oficial, que se regirán por su Normativa específica.

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere. Y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable (salón, estar, comedor, cocina, dormitorio) deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

C. Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina (independiente o ligada al salón comedor), un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a



37,00 m².

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 6 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado.
- Estar-comedor: 15 m² en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,70 m.
- Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m², con un lado mínimo de 2,40 m, el doble, de superficie útil.
- Baño: 3 m², con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto al menos de inodoro, lavabo, y ducha.
- Aseo: 1,10 m² que estará compuesto al menos de inodoro y lavabo.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,90 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,20 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias habitables para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m pero igual o superior a 2,30 m.

D. Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano, salvo en el uso residencial unifamiliar, siempre que el programa mínimo se cumpla sobre rasante y se cumplan las condiciones del CTE y las de iluminación y ventilación natural de estas Normas.

E. Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m² construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.



ART. 4.6. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO, CENTROS DE REUNIÓN, OFICINAS Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

4.6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias o actividades económicas de todo tipo, excepto los destinados a uso industrial y dotacional que se regulan en los capítulos siguientes.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian las siguientes clases y categorías:

CLASE COMERCIO:

Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie útil destinado a la actividad, constituyendo única razón comercial.

Categoría 2ª. Talleres de reparación de vehículos en establecimiento independiente de dimensión no superior a 300 m² de superficie útil destinado a la actividad.

Categoría 3ª. Galerías, locales o centros comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie útil destinado a la actividad, constituyendo una o varias razones comerciales.

Categoría 4ª. Galerías, locales o centros comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión superior a 500 m² de superficie útil destinado a la actividad, constituyendo una o varias razones comerciales.

CLASE HOSTELERO:

Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 600 m² de superficie útil destinado a la actividad principal y en su caso usos asociados, tales como salones, cafetería, etc.

Categoría 2ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 600 m² de superficie útil destinado a la actividad principal y en su caso usos asociados, tales como salones, cafetería, etc.

CLASE CENTROS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULO:

Se refiere esta clase de uso a las actividades y locales de reunión y espectáculos de uso público, regulados por la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Categoría 1ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

Categoría 2ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

OFICINAS:

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc.

Categoría 1ª. Despachos, consultas profesionales y otros servicios terciarios totalmente compatibles con el uso de vivienda, sin la necesidad por tanto de adoptar medidas correctoras. Su superficie útil no podrá exceder los 200 m² de superficie útil destinado a la actividad. No supondrán atención al público en general, aunque sí de forma puntual o reducida.



Categoría 2ª. Resto de oficinas públicas o privadas.

OTRAS ACTIVIDADES TERCIARIAS:

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias no incluidas en los apartados anteriores, públicas o privadas, que prestan servicios a la población, tales como parques infantiles, centros de estética, etc. Se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Locales o establecimientos de dimensión inferior o igual a 200 m² de superficie útil destinado a la actividad.

Categoría 2ª. Locales o establecimientos de dimensión mayor de 200 m² de superficie útil destinado a la actividad.

Categoría 3ª. Venta de carburante para vehículos al por menor.

Las actividades de suministro de carburante deberán implantarse de forma que se minimice su afección en el entorno urbano. Para ello el Ayuntamiento podrá, en el ámbito de sus competencias, redactar la oportuna ordenanza o instrucción técnica que regule su implantación y características.

4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A y B del uso residencial, teniendo en cuenta que deberán cumplirse las condiciones del CTE, del Reglamento de Espectáculos Públicos y demás normativa sectorial.

A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

La altura libre mínima, entre forjados, para las zonas de acceso público será de 3,00 m, excepto para la Clase Hostelero que será la fijada para el uso residencial. En edificaciones existentes la altura libre será con la que cuente el local, con un mínimo de 2,50m, procurándose que se ajuste lo más posible a la mínima exigible a edificaciones de nueva planta.

B.- Condición de servicios higiénicos.

Será la que se precise en función de la actividad a realizar y de acuerdo con la normativa sectorial. En los locales donde haya presencia de público en general, tales como locales de bebidas, espectáculos, centros comerciales, hoteles, o similares, deberán proyectarse aseos separados por sexos y en cumplimiento de la normativa de accesibilidad. En el caso de reformas de cierta entidad, que supongan redistribución de locales o edificios existentes, se estará a lo que determine el CTE, pudiendo eximirse del cumplimiento estricto de las medidas de accesibilidad y otras, si se justifica la imposibilidad o desproporcionalidad de su cumplimiento.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las clases y categorías se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada, salvo en las comerciales de uso alimentario que se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Será obligatoria esta condición salvo que se trate de un local que por su reducida superficie o situación preexistente en una edificación ya consolidada, se justifique la imposibilidad o desproporcionalidad de su implantación.

Los establecimientos de mediana y gran superficie (categoría 4ª del uso comercial y otras similares) deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, salvo que se justifique la imposibilidad material, debiendo en su caso proponer otras alternativas que no supongan impacto de tráfico ni molestias a las viviendas de la zona.



ART. 4.7. USO DOTACIONAL

4.7.1. Definición y Categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a prestar servicios a la población, incluyendo dotaciones públicas y privadas, tales como: centros destinados a colegios o centros universitarios con o sin residencia, academias, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios con o sin alojamiento, clínicas, centros veterinarios, centros asistenciales con o sin residencia, religiosos, deportivos, de ocio, etc.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías, pudiendo todas ellas ser de titularidad pública o privada:

Categoría 1ª. Centros de educación reglada.

Categoría 2ª. Centros de enseñanza no reglada, incluyendo guarderías.

Categoría 3ª. Centros culturales, tales como salas de reunión y conferencias, museos o bibliotecas.

Categoría 4ª. Centros sanitarios, con o sin alojamiento, incluyendo los centros de fisioterapia, clínicas veterinarias y similares.

Categoría 5ª. Centros sociales o asistenciales con o sin residencia, incluyendo residencias de ancianos o geriátricas.

Categoría 6ª. Centros religiosos, con o sin alojamiento o residencia aneja.

Categoría 7ª. Servicios públicos, tales como cementerio, tanatorio, punto limpio, correos, cantón de limpieza, planta de compostaje, recintos feriales, mercadillos, etc.

Categoría 8ª. Centros deportivos con edificaciones cerradas, con o sin espectadores, tales como polideportivos, piscinas cubiertas u otros edificios deportivos.

Categoría 9ª. Centros o espacios deportivos al aire libre, con o sin espectadores, tales como campos de multideporte, campos de golf, pistas de atletismo, tenis, pádel o similares, al aire libre y en su caso con alguna edificación auxiliar imprescindible de reducidas dimensiones, debidamente integrada en la parcela. Pueden incluir edificaciones provisionales para determinados eventos puntuales, a retirar tras la celebración de dicho evento.

Categoría 10ª. Ocio y otras. Corresponde a actividades como celebración de conciertos, parques temáticos, parques de tirolinas, actividades deportivas no regladas como skate o paintball, y otras similares no incluidas en las categorías anteriores.

4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Las condiciones serán en general las necesarias para el correcto funcionamiento de la actividad. En todo caso deberán cumplirse las condiciones del CTE, del Reglamento de Espectáculos Públicos y demás normativa sectorial de aplicación en cada materia: educativa, sanitaria, deportiva, etc.

4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m²c. Además contarán con la siguiente dotación añadida:

- 1 plaza por cada 50 espectadores en su caso.
- 1 plaza por cada 10 personas en el caso de existencia de residencia.



- 1 plaza por cada 5 camas en el caso de internamiento.

Los centros escolares deberán justificar su correcto funcionamiento en los momentos de subida y bajada de los alumnos, considerando el transporte en automóvil y en autobús. Estas actividades requerirán informe favorable del departamento de policía local, o área en que esta delegue para la elaboración de dicho informe.

ART. 4.8. USO INDUSTRIA LIMPIA: INDUSTRIA TALLERES Y ALMACENES

4.8.1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas, excluyendo en todo caso las industrias que por su peligrosidad, efectos contaminantes, etc. no se considera adecuada su implantación en el municipio, considerando su limitada capacidad de acogida del territorio. Las actividades excluidas se relacionan en anexo a la ordenanza de Industria Limpia.

Se consideran las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Actividades de industria limpia, talleres y almacenaje, que son totalmente compatibles con los usos residenciales, con o sin adopción de medidas correctoras tras las cuales la compatibilidad sea total. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2ª. Actividades de industria limpia, talleres y almacenaje incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria con las limitaciones expuestas en la definición del uso de industria limpia.

Categoría 3ª. Actividades de industria limpia y almacenaje especiales, solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

Los límites máximos admisibles para la categoría 1ª son los siguientes:

CATEGORÍA	FUERA DE ZONA INDUSTRIAL		EN ZONA INDUSTRIAL	PARÁMETROS
	CUALQUIER PLANTA	PLANTA BAJA		
1ª. COMPATIBLE	300	500	-	m2 CONSTRUIDOS
	0,05	0,075	0,1	KW/m2 ACTIVIDAD INDUSTRIAL
	5	10	350	Kw ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Considerando los datos de potencia solo referido a la actividad o proceso productivo industrial, excluyendo os relativos a iluminación, climatización, ascensor, oficinas y similares.

4.8.3. Condiciones sobre dotación de aparcamiento.

En general deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, excluyendo los destinados a almacenaje y a los del proceso productivo que no supongan la presencia de personas o que dicha presencia sea inferior a 1 por cada 40m² de superficie.



ART. 4.9. USO DE GARAJE APARCAMIENTO

4.9.1. Definición.

Se refiere tanto a aparcamientos asociados al uso principal como a los de uso exclusivo. Incluye tanto los públicos como los privados. Se distinguen por tanto las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Aparcamientos asociados al uso principal, en situación de planta baja, sótano o semisótano.

Categoría 2ª. Aparcamientos en edificio exclusivo o no asociados al uso principal, en situación de planta baja, sótano o semisótano.

Categoría 3ª. Aparcamientos situados al aire libre, en espacios públicos o privados.

4.9.2. Condiciones de diseño

Los garajes cumplirán las condiciones sectoriales de aplicación, en especial las relativas a protección de incendios, ventilación, accesibilidad, etc.

Los garajes de uso público y privado, cumplirán las siguientes condiciones:

- Anchura mínima de la rampa de acceso: 3,00m, pudiendo reducirse hasta 2,80 en viviendas unifamiliares o en garajes de hasta 5 vehículos.
- Pendiente máxima de las rampas en tramos rectos: 18%, pudiendo ampliarse hasta el 22% en viviendas unifamiliares o en garajes de hasta 5 vehículos.
- Pendiente máxima de las rampas en tramos curvos: 16%, pudiendo ampliarse hasta el 20% en viviendas unifamiliares o en garajes de hasta 5 vehículos.
- Radio de giro mínimo en rampas curvas: 6,00m
- Altura libre mínima: 2,50m (admitiéndose reducir en un 25% hasta 2,30m y descuelgues puntuales de elementos estructurales, instalaciones o similares donde la altura libre mínima será de 2,10m)
- Ancho de viales de acceso y maniobra de uno solo sentido o alternativo: 3,50m
- Ancho de viales de acceso y maniobra de doble sentido: 4,80m
- Dimensiones libres mínimas de plazas para los vehículos para la dotación mínima exigible en cada caso: 2,25x4,70 m, pudiendo admitirse un 20% de plazas de dimensiones mínimas 2,00x4,00, para vehículos pequeños, debiendo distinguirse dichas plazas en el proyecto.

En todo caso deberán preverse las plazas exigidas por la normativa específica en materia de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

ART. 4.10. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

4.10.1. Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y la protección ambiental de determinadas zonas.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños:

Categoría 1ª. Parques y jardines públicos.

Categoría 2ª. Espacios naturales, generalmente asociados a cauces, rodales, hábitats, zonas arboladas y espacios similares a preservar en su estado natural.



Categoría 3ª. Espacios libres y zonas verdes privadas o de uso comunitarios, situadas generalmente en el interior de parcelas privadas.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que los espacios libres públicos sean seguros, inclusivos, accesibles, verdes, bien iluminados y de calidad que creen las condiciones adecuadas, para todas las personas, sin distinción de género, sexo o edad, atendiendo especialmente a las familias, niñas y niños y personas mayores.

Se prestará especial atención en el diseño de los espacios libres y zonas verdes, en cuanto a su diseño, iluminación y ajardinamiento, de forma que se eviten espacios que pudieran favorecer cualquier tipo de discriminación, violencia o acoso sexual, en espacios públicos y privados

4.10.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

En los espacios libres correspondientes a las categorías 2ª, cuya transformación ha de ser nula o casi nula, limitándose su tratamiento a caminos de tierra, división de zonas con talanqueras de madera y colocación de mobiliario urbano de forma puntual, como bancos o papeleras. Se preservarán los ejemplares de arbolado y en lo posible la capa de terreno superficial, a fin de mantener la diversidad y posibilitar la existencia de flora y fauna autóctonas. Se evitará la presencia de solados, soleras de hormigón, y otros similares, movimientos de tierras, areneros, zanjas, pistas deportivas, ejecución de obras u otras actuaciones que supongan la alteración de estas zonas. En caso de plantaciones se limitarán a especies de bajo requerimiento hídrico y autóctonas, que favorezcan la preservación de los hábitats naturales y la biodiversidad. Se extremarán los cuidados en lo referente a las labores de mantenimiento, que se limitarán a la retirada de ramas secas y del exceso de hojas que dificulte el disfrute de la zona verde. El alumbrado público será mediante lámparas alimentadas con energía solar.

En la categoría 1ª, los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) y deportivas al aire libre, así como zonas de aparcamiento si fuese necesario, debidamente integradas.

Salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares, los espacios libres de edificación de carácter privado, categoría 3ª, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, incluido piscinas, así como así instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) Los elementos cubiertos computarán a efectos de ocupación y de edificabilidad en función de los lados que tengan cerrados, según lo dispuesto en el capítulo 5 de las presente Normas y en su caso, en la ordenanza particular.

ART. 4.11. USO DE ESPACIOS DE TRANSICIÓN Y PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

4.11.1. Definición.

Corresponde con espacios asociados a viales, normalmente situados entre la red viaria y las parcelas edificables o de zona verde, que por sus niveles acústicos no deben albergar usos estanciales. Son suelos ajardinados o no y aptos para la implantación de infraestructuras, vías de servicio, aparcamientos, accesos rodados, carriles peatonales o ciclables, etc.

ART. 4.12.USO DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

4.12.1. Definición.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.



Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

Las antenas de telefonía deberán implantarse de forma que se minimice su afección en el entorno urbano. Para ello el Ayuntamiento podrá, en el ámbito de sus competencias, redactar la oportuna ordenanza o instrucción técnica que regule su implantación y características.

ART. 4.13.USO DE RED VIARIA.

4.13.1. Definición.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Peonatal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del Urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

4.13.2. Condiciones particulares.

Se prestará especial atención, en el diseño, la ejecución y señalización de la red viaria (tanto de tráfico rodado, como peatonal, carril bici, plataformas de transporte, etc.), para su utilización por todos los colectivos, sin distinción de género ni edad, de forma que sean especialmente accesibles, bien iluminadas y seguras para la población dependiente (niñas y niños, personas mayores y personas con movilidad reducida).

El viario se ajustará en el suelo urbano y Urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.



CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

En las Normas Urbanísticas de los planes parciales o especiales podrán establecerse, por las particularidades del ámbito que se trate, determinaciones complementarias o matizaciones de las condiciones generales de las presentes normas.

ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS PARCELAS

5.2.1. Alineaciones oficiales

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

A.- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.

B.- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo Urbanizable desarrollado por el planeamiento de desarrollo.

5.2.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3. Parcela edificable. Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A.- La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B.- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.



A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenanza, pudiendo esta dividirse en una zona privativa para edificación y otra parte mancomunada, para usos del conjunto de viviendas a las que sirve.

5.2.4. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable, salvo parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas o parcelas incluidas en conjuntos de viviendas unifamiliares.

5.2.5. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto medio por manzanas.

5.2.6. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

5.2.7. Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, de titularidad privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento, como máximo en un 40% de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje será no superior al 75%.

5.2.8. Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

5.2.9. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

5.2.10. Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

5.2.11. Rasantes. Rasantes oficiales.

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos del presente PG se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación



(rasante de la acera), excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

ART. 5.3. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

5.3.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación (salvo aleros admitidos, pérgolas, escaleras desde el terreno a la planta baja, petos y elementos similares), sobre rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

5.3.2. Retranqueos a linderos.

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

5.3.3. Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela, sin incluir los elementos salientes admitidos.

5.3.4. Fachada exterior. Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores.

ART. 5.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.4.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por el PG a un ámbito edificable. Se expresa en m cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por el PG

5.4.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el PG, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en m² y su aplicación se regulará por los criterios siguientes.

A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, con las siguientes precisiones:



- Respecto de los cuerpos volados:
 - o No computan los miradores o balcones autorizados.
 - o No computan las terrazas sin cubrir.
 - o Las terrazas cubiertas computan el 50% si están cerradas por uno o dos lados y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
 - o Los cuerpos cerrados volados computan al 100%
- No se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- En conjuntos de viviendas multifamiliares, no se computan las pasarelas exteriores de acceso a viviendas.
- No computará la edificación bajo rasante en los sótanos o semisótanos, independientemente del uso a que se destinen.
- No computarán los huecos mayores de 0,50 m² (ascensor, hueco escalera, huecos de ventilación, etc.)
- No computarán los cuartos de instalaciones al servicio del edificio.
- No computarán los primeros 2 m² de tendederos.
- En caso de que el edificio o conjunto cuente con instalación de climatización, se descontarán 2m² por cada vivienda multifamiliar y 4 m² por cada vivienda unifamiliar, de la edificabilidad total.
- No computarán los cuartos destinadas a cuarto de basura o de residuos urbanos.
- Si se emplean soluciones de fachada ventilada, doble fachada o similar, se podrá detraer del cómputo de edificabilidad el exceso sobre una fachada teórica de 30cm de espesor.
- La edificación bajo cubierta computará se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación, con las anteriores precisiones.

5.4.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados (no los aleros, ni miradores, ni balcones). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

En caso de computar la superficie bajo rasante en el cómputo de la ocupación, esta se denominará "ocupación bajo rasante". Salvo que en la ordenanza se establezca otra condición, el índice de ocupación bajo rasante no podrá superar en más del 40% el establecido sobre rasante, salvo para alcanzar la dotación de aparcamiento exigible, pudiendo en este caso llegar hasta el 100% de la superficie de la parcela.

ART. 5.5. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION

5.5.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.



A.- Edificación entre medianerías

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que, si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B.- Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

C.- Edificación pareada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

5.5.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A.- En las edificaciones principales.

La altura máxima se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. La cornisa no podrá situarse a más de 50cm de la cara superior de dicha última planta. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si así se determina en ordenanzas se podrá medir la altura a la cornisa.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0 y 5 grados sexagesimales, será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 m de alineación de la edificación comenzando desde los 5 m a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 5 y los 10 grados sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 m, y si superase los 10 grados sexagesimales esta comprobación de efectuará cada 6 m.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,40 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.



B.- En las edificaciones auxiliares.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta la cornisa o parte alta del peto de la cubierta.

C.- Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

5.5.3. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determina el presente PG según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere, medido de acuerdo con lo establecido en el punto 5.5.2.

Podrá expresarse tanto en m lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en m y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en m lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

5.5.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

- Plantas sobre rasante.

- Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial en el punto medio de la fachada se situará entre los valores -0,30 m y +1,70 m.

- Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

- Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

Se considera como tal la planta que se sitúa entre los planos de la cubierta y el último forjado horizontal de la edificación. Esta planta puede vincularse con la inferior o bien ser independiente de ella.

- Bajo ático o retranqueada:

Se refiere a una planta retranqueada a ejecutar sobre último forjado horizontal de la edificación, como variante de la edificación bajo cubierta. Deberá retranquearse un mínimo de 3,00 metros de todas las fachadas. Se admite esta solución únicamente en ordenanzas con retranqueo de las edificaciones a la vía pública y al resto de linderos (con las excepciones de adosamientos laterales en tipologías pareadas o en hilera). No se permite en el ámbito del Casco Antiguo, con independencia de la tipología que se adopte.

Esta planta puede vincularse con la inferior o bien ser independiente de ella.



En el espacio comprendido entre la fachada principal y la retranqueada, no podrá ejecutarse ninguna edificación, salvo pérgolas completamente abiertas decorativas, que no sean susceptibles de cerramiento o cubierta posterior, y siempre que se integren en el proyecto que sirva para la solicitud de licencia del conjunto de la edificación.

La altura máxima de la planta retranqueada será de 4,00m desde la cota de piso terminado del último forjado horizontal.

- Plantas bajo rasante.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo rasante no se considerará como superficie edificada.

- Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, con un máximo de 1,40m sobre la rasante, medido en el punto medio de la fachada. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-.

Su altura libre no será inferior a 2,50m si se destina a uso habitable y 2,30m en el resto de casos.

- Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en el punto medio de la fachada por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Su altura libre no será inferior a 2,30 m, no admitiéndose en esta planta usos habitables o viveros.

5.5.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Cuando las cubiertas sean inclinadas tendrán pendientes mínimas de 17 grados sexagesimales (30%) y máximas de 35 grados sexagesimales (61,5%), admitiéndose la cubierta plana, excepto en el Casco Antiguo, para soluciones de terrazas descubiertas debiendo estar terminada con materiales adecuados, tales como gravilla, garbancillo, solados, losas filtrantes, cubierta vegetal, etc.

5.5.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Por encima de la cubierta, pueden existir los siguientes elementos:

- Elementos tales como chimeneas, elementos de ventilación o elementos ornamentales livianos, que se podrán admitir sin limitaciones.
- Remates de cajas de escaleras, ascensores, lucernarios, y similares, que deberán quedar inscritos en el plano de 45 grados que parta del alero de la cubierta o alero.
- Buhardillas o mansardas de iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta. Podrán tener una anchura máxima exterior de 1,75m, estar separados entre sí como mínimo 1,00m y ocupar una máximo del 40% de la longitud de cada fachada. Además deberán quedar inscritos en el plano de 45 grados que parta del alero de la cubierta o alero.
- Terrazas de iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta. Podrán tener una anchura máxima exterior de 4,00m, estar separadas entre sí como mínimo 1,00m y ocupar una máximo



del 50% de la longitud de cada fachada. Además, deberán integrarse en la cubierta, debiendo estar retranqueadas al menos 50cm del plano de fachada, de forma que la parte inferior del faldón de cubierta no se interrumpa en toda su longitud.

- Paneles fotovoltaicos, equipos de climatización, antenas de telefonía y otras instalaciones necesarias. Deberán integrarse adecuadamente en la edificación, debiendo, en la medida de lo posible, no ser visibles desde la vía pública, pudiendo ocultarse con celosías metálicas o elementos similares.
- Petos, en caso de tipologías de cubierta plana.

5.5.7. Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería. Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse con materiales, colores y texturas iguales que las de las fachadas principales.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

5.5.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tales a los elementos construidos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos o con ventanas) o abiertos (balcones o terrazas).

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 m desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno, salvo que este sea privado.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a 5 m.

Los miradores y galerías deberán totalmente acristalados.

Cumpliendo lo anterior, se establecen las siguientes condiciones, distinguiendo entre el Casco Antiguo, el Ensanche 1 de Casco y el resto de grados del Ensanche:



CASCO ANTIGUO	LONGITUD MAX. (m)	SALIENTE MÁX. A CALLE (m)	LONGITUD TOTAL MAX. (% cada fach.)	SEPARACIÓN MÍN. LINDEROS (m)	CANTO MÁXIMO (m)
BALCONES	1,8	0,3	25%	0,4	0,15
TERRAZAS	NO PERMITIDO				
MIRADORES	NO PERMITIDO				
GALERÍAS	NO PERMITIDO				
CUERPOS CERRADOS	NO PERMITIDO				

ENSANCHE 1 DE CASCO	LONGITUD MAX. (m)	SALIENTE MÁX. A CALLE (m)	LONGITUD TOTAL MAX. (% cada fach.)	SEPARACIÓN MÍN. LINDEROS (m)	CANTO MÁXIMO (m)
BALCONES	1,8	0,4	30%	0,4	0,25
TERRAZAS	NO PERMITIDO				
MIRADORES	3	0,4	30%	0,6	0,3
GALERÍAS	8	0,3	60%	0,6	0,3
CUERPOS CERRADOS	NO PERMITIDO				

ENSANCHE (RESTO DE GRADOS)	LONGITUD MAX. (m)	SALIENTE MÁX. A CALLE (m)	LONGITUD TOTAL MAX. (% cada fach.)	SEPARACIÓN MÍN. LINDEROS (m)	CANTO MÁXIMO (m)
BALCONES	1,8	0,4	40%	0,4	0,25
TERRAZAS	4	0,6	50%	0,8	-
MIRADORES	3	0,4	40%	0,6	0,3
GALERÍAS	8	0,3	80%	0,6	0,3
CUERPOS CERRADOS	4	0,6	50%	0,8	-

5.5.9. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo según lo siguiente:

A.- Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto de la línea de fachada.

B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 5,00 m, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 m y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. En cualquier caso, deberán retranquearse 0,60 m del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

C.- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,40 m en Casco, y 60cm en el resto de zonas, salvo que se trate de tipologías con retranqueo, en cuyo caso el vuelo del alero será libre.

5.5.10. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.



Deberán tener anchuras y fondos proporcionados a su uso, debiendo integrarse adecuadamente en la edificación y sus fachadas.

5.5.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios serán las establecidas por el CTE.

5.5.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la misma o de la parcela.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 5,00 m para acceso de vehículos y de 1,20 m los peatonales, salvo que se justifiquen mayores anchuras en función del uso concreto.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. En caso de apertura hacia el exterior, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación contará con una anchura mínima de 90cm x 220cm de altura y deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

5.5.13. Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

La anchura, dimensiones de peldaños y ventilación cumplirá las exigencias del CTE y otras disposiciones aplicables, en su caso.

5.5.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán acabarse con materiales adecuados, tales como revestimientos continuos, chapados, ladrillo cara vista, o similares, no pudiendo dejarse enfoscados sin pintar, ladrillos cerámicos sin revestir (salvo los cara vista) o acabados similares.

B.- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura mínima de 0,50 m y máxima de 1,20 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc. no pudiendo emplearse mallas de simple



torsión ni chapas lisas a espacios públicos. En el casco Antiguo y grado 1 de Ensanche de Casco, los cerramientos podrán ser opacos en toda su altura, debiendo ejecutarse con las debidas condiciones estéticas y compositivas, rematados en su parte superior con albardilla cerámica o similar.

En caso de que la rasante entre parcelas sea diferente, la altura del cerramiento se medirá en el punto medio de ambas rasantes, si bien la altura del cerramiento podrá llegar a los 2,00 metros medidos desde cualquiera de las dos parcelas.

En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.



CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

ART. 6.1. AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

En las Normas Urbanísticas de los planes parciales o especiales podrán establecerse, por las particularidades del ámbito que se trate, determinaciones complementarias o matizaciones de las condiciones generales de las presentes normas.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de los elementos de nuevas vías serán los que aseguren la correcta circulación y maniobra de las clases de vehículos previstos para circular por las mismas, y en todo caso los siguientes:

Aceras (ancho mínimo libre de obstáculos como farolas o arbolado) 1,80 m.
Carril ciclable: 1,50m (preferente 2,00m)

Vías peatonales exclusivas 3,50 m.
Vías de coexistencia: 6m (preferente 8m)
Máx. pendiente 6% (salvo imposibilidad a justificar).

Carriles vías urbanas de acceso rodado doble con dos o más carriles: 3,00 m por carril
Carriles vías urbanas de acceso rodado doble con un solo carril: 4,50 m
Máx. pendiente 6% (salvo imposibilidad a justificar).

Ancho aparcamiento en línea: 2,00m (preferentemente 2,20m)
Ancho aparcamiento en batería o en espiga: 4,50m (preferentemente 5,00m)

Vías en áreas industriales a justificar para la correcta circulación y maniobra de vehículos pesados.

Las previsiones anteriores podrán ser modificadas siempre que se deban a razones debidamente justificadas.



6.2.3. Materiales y tratamientos.

A.-Sendas públicas para peatones y bicicletas.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 6% (salvo imposibilidad a justificar) en cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente en los espacios públicos.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Sostenibilidad

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica, elementos prefabricados o similares.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruce de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas terrizas y filtrantes, restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o de mejora ambiental de la red viaria, ejecutándose su delimitación con adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

B.-Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo con mínimo resalto o sin resalto. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior

Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.



C.-Calles con separación de tránsitos.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo y antideslizante, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado. Se considera recomendable la creación de itinerarios ciclistas segregados en las vías de mayor capacidad y/o velocidad.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

D.- Afeción vías pecuarias

Los cruces o tratamientos peatonales o ciclables en o que afecten a vías pecuarias, se harán de acuerdo con las condiciones del organismo competente en la materia, en cumplimiento de la normativa en materia de vías pecuarias y según las condiciones específicas del capítulo 7 sobre condiciones de protección ambiental.

6.2.4. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.



6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de todo tipo se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas (salvo imposibilidad de otra solución que deberá justificarse expresamente).

6.2.6. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco m (5 m), y en todo caso dentro de los ámbitos de aplicación de las ordenanzas de Casco Antiguo y Extensión de Casco.

Los báculos o columnas verticales se colocarán preferentemente con una separación mínima de 0,20m de la cara interior del bordillo y máxima de 0,40. En todo caso el espacio reservado para el peatón siempre sea al menos de 1,80m, en cumplimiento de la normativa de accesibilidad en espacios públicos.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje. Deberán cumplir las condiciones de la normativa de eficiencia aplicable, la ordenanza municipal y las normas sobre protección del medio nocturno del capítulo 7 sobre condiciones de protección ambiental.

En la elección de materiales y sistemas deberá primar la durabilidad de los equipos, su fácil mantenimiento y en especial su bajo consumo.

Las redes de alimentación serán subterráneas, salvo casos excepcionales a justificar.

6.2.7. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán en la medida de lo posible de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de unos ochenta centímetros (0, 80 m), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques aproximadamente entre 4, 50 m y 6, 50 m dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y plazas de aparcamiento.

El sistema de riego será por goteo y preferentemente con agua regenerada.

ART. 6.3. RED DE VIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1. Carreteras.

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que definen una zona de dominio público de 3 m de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación, afectando una zona de protección de 15m (M-523) y de 25 m (M-600) medidos desde la misma arista.

6.3.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineación en ambos márgenes de 8 m medidos desde el eje del mismo, la anchura libre de estos no será inferior a siete metros.

Todo tratamiento de pavimentación, de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un



tratamiento distinto al señalado a continuación.

- Tratamiento de caminos en Suelo No Urbanizable.

Ancho de pista afectada siete metros (7 m), comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 metros, banda de rodadura de cinco metros (5 m) de anchura con tratamiento y estabilización del firme, arcén-cuneta de 0,5 metros de ancho. Se dispondrán ensanchamientos cada 600 metros ó a la distancia que recomiende el específico trazado del camino en cuestión (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

ART. 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Las zonas verdes “naturales” (ordenanza ZV-2) tendrán en cuenta lo especificado en las condiciones de uso para estos espacios se sensibilidad ambiental, además de las del presente capítulo en lo que no contradiga lo establecido en las condiciones de uso.

Para las obras que se realicen sobre las zonas verdes, se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

Permeabilidad.

Se procurará que la mayor parte de las aguas de lluvia filtren al terreno, como medida de protección de los acuíferos. Por ello se emplearán sistemas drenantes de forma generalizada en las zonas verdes.

Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego



natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser compensado de acuerdo con la Ley de Fomento del arbolado urbano de la CM.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano y consiga la filtración del agua al terreno natural.

ART. 6.6. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

Alumbrado público.

El diseño y cálculo de la red de alumbrado público se llevará a cabo de acuerdo con el REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. También se cumplirá la normativa de la compañía suministradora (Iberdrola) y las ordenanzas municipales.

Soportes.

Cumplirán lo reglamentado en las directrices actuales de la CEE o legislación aplicable en su momento.

Luminarias.

Cumplirán lo reglamentado en las directrices actuales de la CEE o legislación aplicable en su momento.

Distribución de energía.

a) Regulación general.

La normativa vigente está constituida por la Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico. En especial:

- Art. 2 - que define como servicio de interés económico general el suministro de energía eléctrica.
- Art. 4 –Autorización de las instalaciones de transporte con las características planificadas por la Administración General del Estado.
- Art. 5/112/154 – Afecciones en instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado (RD 1955/2000).
- Respecto a la repercusión económica, será de aplicación:
- El art. 15 de la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, sobre criterios de redes y funcionamiento de las instalaciones de producción sujetas a retribución regulada.
- Desde un punto de vista económico (inversiones) se tendrá en cuenta:
- RD 1047/2013 de 27 de diciembre (Metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica).
- RD 1048/2013 de 27 de diciembre (Metodología para el cálculo de la retribución de distribución).
- DD 1955/2000 de 1 diciembre (Regulación actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y autorización de instalaciones de energía eléctrica).
- Sobre retribución de redes de transporte se tendrá especialmente en cuenta lo siguiente:
- Art. 5 – RD 1047/2013 de 27 de diciembre: “Las líneas de red de transporte que discurran en suelo rural cuya autorización de explotación se haya obtenido en fecha posterior a la de entrada



- en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.”
- Art. 8 – RD 1048/2013 de 27 de diciembre: “Las líneas de red de distribución que discurran en suelo rural cuya autorización de explotación se otorgue en fecha posterior a la entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.”

La Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, establece en su disposición adicional duodécima que será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica reguladas en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (así como a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas por el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector Hidrocarburos), cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley. En estas disposiciones se señala especialmente lo siguiente:

“La construcción, modificación y ampliación de las obras públicas de interés general no estarán sometidas a licencia o a cualquier otro acto de control preventivo municipal, siempre que se siga lo previsto en el apartado 1 de esta disposición.”

Cabe, asimismo, destacar la reciente aprobación del Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE núm. 139, de 9 de junio de 2014). Las redes de energía eléctrica de Alta y Baja Tensión se ajustarán a la normativa vigente las instrucciones vigentes del Ministerio de Industria.

Red de distribución de agua. Red de riego. Hidrantes contra incendios.

a) Regulación general.

En lo relativo a dotaciones, presiones de diseño de red de distribución de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplen en las presentes Normas.

Asimismo serán de obligado cumplimiento las normas técnicas que adopte Canal de Isabel II Gestión en el futuro.

Cualquier intervención sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II Gestión, requerirá la previa conformidad técnica de dicha sociedad.

b) Viabilidad de abastecimiento

Los promotores de cada una de las actuaciones previstas en el Plan General deberán solicitar al CYII Gestión Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, con las concreciones señaladas en las fichas de cada uno de los ámbitos.

c) Redes de riego.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano y a la red de agua regenerada.

En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del Canal de Isabel II Gestión y, en caso, del Ayuntamiento.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de CYII Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería, conectados a la red de consumo humano, deberán remitirse a Canal de Isabel II Gestión para su aprobación. De acuerdo con las normas para redes de abastecimiento de agua de CYII Gestión, el agua para riego de parques con superficie bruta superior



a 1,5 Ha debe obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de consumo humano.

d) Red de Hidrantes

Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se destinen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que se cumplan las exigencias del Código Técnico de la Edificación y de Canal de Isabel II Gestión.

Red de evacuación y saneamiento.

a) Regulación general.

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Canal de Isabel II Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas.

b) Tipo de red

Las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos propuestos serán de tipo unitaria o de tipo separativa según sea la red a la que se conecten.

- Si se proyecta una red de tipo unitaria:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por cada sector. Así mismo se deberán disponer de tanques de laminación con el fin de regular la carga contaminante de los vertidos al medio.

- Si se proyecta una red de tipo separativo:

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Así mismo se deberán disponer de tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos al medio.

La red de aguas negras de los ámbitos deberá conectarse en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

Además, en el proyecto de urbanización de los ámbitos, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

Se podrán plantear soluciones de pavimentos drenantes para su estudio por Canal de Isabel II. Asimismo, se deberá remitir el Proyecto de la red de saneamiento de los Proyectos de



Urbanización al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación técnica y para definir los puntos de conexión.

c) Recogida de aguas residuales.

No deberán evacuarse con las aguas residuales domésticas sustancias tóxicas, nocivas o inhibidoras de los procesos biológicos de depuración, ni tampoco aquellas que puedan dar lugar a gases o atmósferas tóxicas, nocivas, inflamables o explosivas al entrar en contacto con la red de saneamiento. En todo caso, la concentración de cada uno de estos elementos o compuestos químicos en el agua será inferior a los límites establecidos en el Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los Anexos de la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid.

d) Recogida de aguas industriales.

La descarga de vertidos industriales a la red de saneamiento municipal se ajustará a lo previsto en la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento y sus normas de desarrollo, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación, se incluyen en el anexo II del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de 30 de junio, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

Son vertidos prohibidos los incluidos en el anexo I del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

En las parcelas industriales, antes de la acometida a red de evacuación, deberá contemplarse la ejecución de una arqueta o registro único por cada industria, de libre acceso desde el exterior, para facilitar la toma de muestras para el control de efluentes antes de la incorporación al colector correspondiente, cumpliendo así con lo establecido en la ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

e) Recogida de aguas pluviales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,4 m. hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que antes de su conexión a cauce natural se cumpla lo establecido en la Ley de Aguas vigente.

En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y, en cualquier caso, a 50 m. en desarrollo de la red.

f) Depuraciones de agua.

Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Tajo, que deberá autorizar la solución proyectada.



Las urbanizaciones conectadas al Sistema de Depuración gestionado por CYII Gestión y que, además de la toma de apoyo de agua de consumo humano proporcionado por CYII Gestión, cuenten con recursos propios para el abastecimiento, deberán instalar los caudalímetros o aparatos de medida de agua que sean necesarios para poder realizar la facturación del servicio de depuración, con el fin de dar cumplimiento al decreto 154/1997, de 13 de noviembre, sobre normas complementarias para la valoración de la contaminación y aplicación de tarifas por depuración de aguas residuales.

g) Tramitación de actuaciones de desarrollo urbanístico

El Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II Gestión en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II Gestión, informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la Conformidad técnica de Canal de Isabel II Gestión en lo referente a la red de distribución de agua de consumo humano y a la red de saneamiento de agua residual, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Las aprobaciones están sujetas a las siguientes condiciones:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II Gestión de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II Gestión y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

Se deberán adecuar los Convenios y Adendas vigentes a los nuevos datos de los desarrollos contemplados en el presente P.G.



6.7.6. Redes de telecomunicaciones

La legislación aplicable será la Ley General de Telecomunicaciones (Ley 9/2014 de 9 de mayo) así como el CTE.

Respecto del diseño de la red y demás elementos se estará a la normativa sectorial y la de las compañías suministradoras.

6.7.7. Dimensionado de firmes. (Suelo Urbano y Urbanizable).

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado. Los tipos de firmes se ajustarán preferentemente al siguiente cuadro:

CATEGORÍA DE TRÁFICO	EXPLANADA	SUBBASE	BASE	RODADURA
Pesado	Suelo adecuado	25 cm de arena de miga o zahorra compactada	30 cm de HM-20	4 cm MBC tipo D-12 4 cm de MBC tipo S_20
Medio	Suelo adecuado	20 cm de arena de miga o zahorra compactada	25 cm de HM-20	4 cm de MBC tipo D-12 4 cm de MBC tipo S-20
Ligero	Suelo adecuado	15 cm de arena de miga o zahorra compactada	20 cm de HM-20	5 cm de MBC tipo D-12



CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION AMBIENTAL

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente, del medio urbano y rural y del patrimonio cultural. En todo caso se estará a lo determinado en la legislación sectorial de aplicación.

Alcance de la protección medioambiental.

La protección del medio ambiente cada día se amplía a mayor número de actividades humanas para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:

- El paisaje natural.
- El arbolado y la vegetación.
- El paisaje urbano.
- Los impactos acústicos y vibratorios.
- Los vertidos y contaminación.
- Otras protecciones del medio urbano:
 - Protección contra incendios
 - Protección lumínica (medio nocturno) y electromagnética
 - Protección para la supresión de barreras físicas
 - Eficiencia y ahorro energético
 - Medidas específicas de sostenibilidad
- Protección de los recursos naturales
- Protección de redes de infraestructuras
- Protección respecto de redes de transporte y las vías pecuarias
- Protección del suelo
- Protección de fauna y flora
- Protección arqueológica
- Sistema hidrológico e hidrogeológico (7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17, 7.18, 7.19, 7.20, 7.21)

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regulan las Leyes siguientes actualmente vigentes y las que, en su caso, pudieran modificarlas o ser promulgadas en su momento:

- Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre sobre Evaluación Ambiental.
- Ley 16/2002 de 1 de julio sobre Prevención y Control integrados de la Contaminación.
- Ley 16/1995 de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- Etc.

ART.7.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

Los suelos urbanizables en tanto sean objeto de ejecución urbanística permanecen en su estado natural, salvo las construcciones provisionales legalmente admitidas.

La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, como son los arbolados y la vegetación, los cauces y riberas, los cultivos y pastizales, etc. que son objeto de descripción en los apartados siguientes.



En este sentido la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

- Protección respecto a la conservación de la topografía.
Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, utilización y extracción de los recursos minerales, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que derivan en desplazamientos de tierra.
- Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas.
El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas.
- Protección respecto a las obras de infraestructura.
Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc., se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.

ART.7.3. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.

Será de aplicación general la legislación vigente sobre arbolado urbano vigente en la Comunidad de Madrid, tanto al suelo urbano como al urbanizable.

En todo caso se detallan como normas generales las siguientes protecciones:

- Tala de árboles
Se cumplirá la LEY 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado, preferentemente mediante especies arbóreas de tipo autóctono. La forma en que se lleva a cabo la citada compensación la determinarán los servicios técnicos/ambientales municipales.

Cualquier actuación sobre parcela o ámbito deberá incluir entre la documentación técnica el oportuno inventario de arbolado, así como la afección del mismo sobre la actuación que se pretenda.

En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

- Reforestaciones exigibles.
Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

ART.7.4. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Protección de las visualizaciones urbanas.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo urbano, teniendo en cuenta tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.



- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos de núcleo consolidado) como sobre áreas parciales del mismo.

Las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones son:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.
- Protección de la composición general.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo procurando que no se produzca la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, o sus texturas sean inconvenientes respecto del conjunto arquitectónico.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas que puedan desfigurar tanto la escena urbana en los cascos antiguos como las visualizaciones hacia elementos exteriores del paisaje.

ART.7.5. PROTECCIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS Y VIBRATORIOS

Regulación y medidas de protección.

Será de aplicación la Ordenanza Municipal sobre la materia, redactada en el marco del Decreto 1367/2007 de 19 de octubre (Zonificación Acústica. Objetivos de Calidad y Emisiones Acústicas), así como las condiciones recogidas en el estudio acústico.

Además, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá tener en cuenta las consideraciones recogidas en el estudio acústico.

ART.7.6. PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIÓN

Vertidos sólidos.

- Clasificación de vertidos.

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

- Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

- Normas de protección.

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos.



Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes Sectoriales, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal.

- Regulación específica.

Los vertidos sólidos quedan regulados por la regulación legal aplicable (Orden 2726/2009 de 16 de julio de Residuos de la Comunidad de Madrid) y disposiciones vigentes en su momento.

Vertidos líquidos de aguas residuales.

- Regulación específica.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, siendo preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente según el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Normas de protección.

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las condiciones de la normativa vigente en la materia.

Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, los desarrollos urbanísticos dispondrán preferentemente de redes separativas para los vertidos de agua residuales de la recogida de aguas pluviales.

Vertidos gaseosos.

- Regulación específica.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación vigente sobre la materia y la que pudiera ser de aplicación en su momento.

ART.7.6. OTRAS PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO.

La protección medioambiental del medio urbano debe alcanzar a todos aquellos que garanticen su conservación y mejora.

En este sentido se establecen las siguientes protecciones:

Protección contra incendios.

Será de aplicación la Normativa Técnica vigente y en especial el CTE y legislación específica existente en su momento.

Protección lumínica (medio nocturno).

En general será de aplicación el CTE y legislación vigente de aplicación en su momento, en especial el Real Decreto 1890/2008 de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

Las edificaciones y sus instalaciones se realizarán cumpliendo todas las normas en materia de iluminación a los efectos de que alcancen las condiciones mínimas establecidas por los Reglamentos

Además de las medidas y acciones propuestas en el estudio de incidencia ambiental para la



protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Asimismo se efectuarán las iluminaciones teniendo en cuenta las perturbaciones que se puedan causar a las edificaciones y parcelas colindantes y a la vía pública. En este sentido se exigirá la autorización del colindante para la realización de iluminaciones cuando a juicio del Ayuntamiento quede afectada la propiedad colindante por la iluminación exterior que se proyecte realizar.

Protección frente a la contaminación electromagnética

Respecto a las nuevas infraestructuras eléctricas a acometer en las zonas urbanizables y suelo urbano, deberá adoptarse las medidas adecuadas de apantallamiento de campos electromagnéticos y señalización correcta que evite la exposición inadvertida de la población, conforme al Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. Además deberán cumplirse los requisitos establecidos en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Respecto a futuras instalaciones radioeléctricas, se tendrá en cuenta que con objeto de proteger a la población frente a la contaminación electromagnética, RD 1066/2001, se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas establece que los operadores que establezcan redes de radiodifusión deben elaborar un estudio detallado donde se indiquen los niveles de exposición a emisiones radioeléctricas en áreas cercanas a las mismas donde puedan permanecer habitualmente personas. Como medida adicional de protección y cuando la antena esté situada a 100 m de espacios considerados sensibles, el estudio justificará la minimización de los niveles de exposición, Orden CTE/23/2002 de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones, así como se dispone el procedimiento para la realización de medidas de niveles de emisión, criterio a considerar en futuras edificaciones próximas a antenas de telecomunicaciones. Asimismo será de aplicación la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Por último se deberán cumplir los Reglamentos vigentes en orden a no producir alteraciones electromagnéticas en las propiedades colindantes como consecuencia de la ubicación de fuentes que puedan producir perturbaciones.

Protección para la supresión de barreras físicas.

Será de aplicación para las edificaciones el CTE con las particularidades que pudieran derivarse de la legislación vigente. Para los espacios exteriores urbanizados será de aplicación la normativa vigente en la materia.

Eficiencia y ahorro energético.

Se recomienda adoptar las siguientes medidas encaminadas a la eficiencia y el ahorro energético.

Aplicación de criterios de arquitectura bioclimática:

- Se debe diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.
Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.



-Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al sur.

Utilización de Energía Solar Térmica para Agua Caliente Sanitaria:

-Se redactará en un futuro próximo una Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos, siguiendo el esquema propuesto por el Instituto para Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA) y las experiencias de otros Ayuntamientos con ordenanzas similares.

-Los nuevos desarrollos instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas, a fin de mejorar el aislamiento.

Sistemas de Calefacción:

-Se instalarán preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con un mayor rendimiento y un menor coste, en las edificaciones colectivas.

Aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurren por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.

Otras medidas:

- Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como de grifos de mezcla única (monomando), con la mitad de gasto hídrico respecto a los convencionales y, por tanto, menor gasto energético.

-Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activan únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.

Medidas específicas de sostenibilidad

Se establecen las siguientes 12 medidas concretas de sostenibilidad y eficiencia energética, por encima de las exigibles en el CTE, que podrán incorporarse en la normativa específica de los planes parciales que desarrollen ámbitos de planeamiento:

- Diseño de viviendas bioclimáticas, incorporando materiales o sistemas tales como elementos que controlen la iluminación solar, fachadas ventiladas, vidrios absorbentes de la radiación, orientaciones adecuadas, ventilación cruzada, fachadas vegetales, adecuación de proporciones de huecos según orientación, etc.
- Incremento de las condiciones térmicas de las viviendas que mejoren su eficiencia energética, hasta llegar a una calificación, en consumo de energía, de tipo A o B.
- Incremento de las condiciones térmicas de las viviendas que mejoren su eficiencia energética, hasta llegar a una calificación, en emisiones, de tipo A o B.
- Mejora de los sistemas de ahorro de agua, justificando un ahorro de 20% sobre el consumo medio sin aplicar medidas de consumo de agua. Medidas tales como difusores de agua en lavabos, cabezales de ducha de bajo consumo, doble pulsador en cisternas, grifos de mezcladores, riego por goteo, etc.
- Mejora de los sistemas de ahorro de energía eléctrica, justificando un ahorro del 10% sobre el consumo medio sin utilización de medidas específicas. Medidas tales como, sistemas de domótica, lámparas led, termostatos, etc.
- Medidas para la protección de los acuíferos, destinando al menos el 50% de la superficie libre de la parcela a espacios ajardinados o terrizos, que filtren el agua de lluvia.
- Medidas de reutilización de aguas de lluvia para riego, tales como depósitos de agua.
- Medidas contra el cambio climático, mediante la plantación de arbolado adecuado a tal fin en las zonas libres de la parcela, en proporción de al menos 1 ejemplar por cada 50m² de espacio libre.



- Medidas de limitación de emisiones contaminantes, mediante el empleo de calderas de bajos niveles de emisión de óxido de nitrógeno y otros contaminantes.
- Medidas de eficiencia energética empleando calderas de rendimiento óptimo y disponiendo válvulas termostáticas en todos los radiadores.
- limitación indirecta de emisiones, disponiendo en las viviendas o en los edificios de cargadores para vehículos eléctricos.
- Incorporación de paneles fotovoltaicos para calefacción u otros usos diferentes de la producción de ACS, que exige el CTE.

ART.7.7. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

Los recursos naturales del municipio deben ser objeto de protección específica, y su alcance se realiza en función de cada uno de los recursos existentes.

- Protección de los recursos hídricos, canales y riegos.
Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse en su estado actual.
En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por la Ley de Aguas y por el Canal de Isabel II Gestión.
- Protección de los cauces y riberas.
En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:
 - a) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5 m de anchura del DPH.
 - b) Zona de Policía; franja de 100 m a partir del DPH.
Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
Tanto la superficie deslindada como Dominio Público Hidráulico, como las bandas de 5 m de servidumbre a contar desde el mismo, quedarán clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección.
- Condiciones generales de uso.
Solo se admitirán la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:
 - a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
 - b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.
 - c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.
- Condiciones particulares.
 - Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de residuos de procesos de lixiviación



- Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración, se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento del municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación ripícola existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

ART.7.8. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Cualquiera de las redes de infraestructura del municipio, que tengan el carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, deberán ser objeto de protecciones específicas que alcanzarán a:

- Las redes de gas.
- Las líneas de telefonía y telecomunicación.
- Las redes eléctricas.
- Las redes de agua y la depuración.

Este conjunto de redes quedarán sujetas a las protecciones que se establecen en las normas generales de urbanización y a las normas específicas sectoriales.

Las protecciones a las infraestructuras no serán en ningún caso contradictoria con la protección del medio natural.

En este sentido, prevalecerán estas últimas, con la obligación de acomodar las redes de infraestructura a las condiciones que se derivan de las protecciones del medio natural, de tal forma que las líneas eléctricas se procure su enterramiento, al igual que las redes de telefonía y las redes eléctricas y de agua o depuración se modifiquen para que queden ocultas al paisaje y no produzcan alteraciones.

- Condiciones respecto a las redes hidráulicas de Canal de Isabel II Gestión.
 - Bandas de infraestructura de Agua (B.I.A): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que se reflejan en el plano de afecciones medio ambientales. La anchura de las BIAs será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II Gestión y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:
 - a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II Gestión.
 - b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c) Se prohíbe la instalación de colectores.
 - d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las B.I.A. S, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II Gestión.
 - e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II Gestión estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
 - Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II Gestión. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

**ART.7.9. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES Y VÍAS PECUARIAS.**

Al igual que las infraestructuras, las redes de transporte deben ser objeto de protección, de acuerdo con las regulaciones específicas que le son de aplicación.

En este sentido, se deben respetar, para cada una de ellas, todas las limitaciones de propiedad y uso que establecen sus respectivas legislaciones.

- En cuanto a Carreteras.

El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la legislación de Carreteras y sus Reglamentos aplicable correspondiente a su Autonómica (M60, y 523)

Las instrucciones para la protección de este viario son las siguientes:

- Todas las conexiones al viario competencia de la Comunidad de Madrid deberán ser desarrolladas mediante proyectos específicos y se ajustarán a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas.
- De acuerdo con los Art. 30 y 31 de la Ley 3/1991 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid, deberá respetarse la zona de protección de las carreteras, que es de 3 metros para la zona de dominio público y de veinticinco (25) metros en el caso de la M-600 y de quince (15) en la M-523, para la zona de protección, con las condiciones particulares a aplicar la zona urbana (travesía), donde las alineaciones serán las de las ordenanzas de cada zona de suelo urbano en cada caso. La medición con carácter general se hará desde el borde de la explanación. La zona de protección, con las anchuras referidas, es por tanto de aplicación en suelos clasificados como urbanizables y como no urbanizables.
- El planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del presente Plan General, que afecte a carreteras de la red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su oportuno informe.
- Los proyectos de conexiones al viario serán remitidos a dicha Dirección General para su informe y estarán redactados por técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre (Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas), que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como adoptar medidas preventivas de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Real Decreto. En concreto se preverán, en su caso, la implantación de diques de tierra dentro de la zona de protección.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección se deberá pedir permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad.

- En cuanto a Vías Pecuarias.

El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de "Red Supramunicipal, vías pecuarias, espacios libres protegidos", aun cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de calificación del suelo y los derivados de estos.

Régimen de usos:

Todas las actuaciones descritas en los puntos a) y b) (señalados a continuación) deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias



El régimen de usos de los suelos adscritos al Sistema General de Espacios Libres Protegidos Vías Pecuarias, así como todas las actuaciones que se pretendan acometer en las mismas, se regirán por lo establecido en la Ley Estatal 3/1995 de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelo de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles en la legislación urbanística. El planeamiento de desarrollo derivado de la presente Rectificación que afecte directa o indirectamente a alguna vía pecuaria se remitirá para su informe al Organismo responsable de las mismas.

Discrepancias entre documentos:

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, si el Plan General contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

Modificación de vías pecuarias:

La modificación de trazado de las vías pecuarias contemplada en esta Rectificación se atenderá al procedimiento administrativo establecido en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 81.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Las eventuales modificaciones ulteriores de trazado se harán con los criterios de funcionalidad de la vía pecuaria, mayor integración en las redes de espacios libres y zonas verdes y mantenimiento de la superficie adscrita a dominio público de vías pecuarias.

Mientras no se produzca la aprobación de las modificaciones de trazado, solo podrán ejecutarse en los suelos de dominio público pecuario objeto de modificación los usos recogidos en la citada Ley 8/1998.

Condiciones de trazado:

El planeamiento de desarrollo de los ámbitos de planeamiento y, en su caso, el proyecto de urbanización, integrarán el trazado de las vías pecuarias en la ordenación en la forma ejemplificada cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Se contemplarán las menores interferencias posibles entre la red de vías pecuarias y las infraestructuras viarias, de transporte o básicas.
- b) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si su realización fuera imprescindible se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, resolviendo los cruces con los viales en la forma descrita en el punto siguiente con el fin de instalar en su borde, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- c) En los cruces con carreteras, viales e infraestructuras de transporte se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano y las condiciones de tránsito sobre el terreno (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias). En ningún caso los pasos habilitados deberán coincidir superficialmente con viario rodado.
- d) Las infraestructuras lineales tales como tuberías o conducciones eléctricas se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para casos excepcionales e inexcusables contemplados en el artículo 38 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- e) Los accesos a parcelas se dispondrán de forma que interfieran lo menos posible con la red de vías pecuarias.

Para cualquier proyecto de acondicionamiento que el Ayuntamiento proponga ejecutar sobre terrenos de Dominio Público Pecuario será necesario informe previo del organismo competente en materia de vías pecuarias (actualmente Dirección General del Medio Ambiente) y especialmente en aquellos tramos que atravesen suelo urbano o urbanizable.

ART.7.10. PROTECCIÓN DEL SUELO

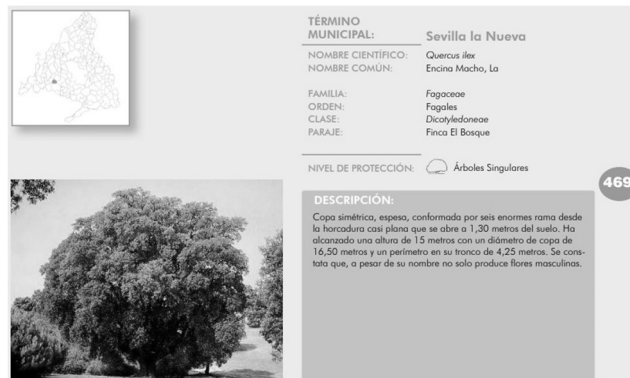
En las zonas que vayan a acoger en el futuro nuevos usos industriales, deberá realizarse una caracterización del suelo y las aguas subterráneas, que actúe como blanco ambiental de la situación preoperacional, quedando sujetos estos nuevos usos a los resultados de calidad del suelo.

En todo caso, las actividades potencialmente contaminantes que se vayan a desarrollar tanto en suelo urbanizable como en no urbanizable de protección, deberán contar con las necesarias medidas de prevención y vigilancia que garanticen la no afección de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3,4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5,3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

ART.7.11. PROTECCIÓN DE FAUNA Y FLORA

El presente Plan General ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares así como la Orden 68/2015, de 20 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, en su categoría de "Árboles Singulares". En dicho Catálogo figura un ejemplar llamado "La Encina Macho", cuyas características se señalan en la imagen siguiente.



Para el arbolado en general se tendrá en cuenta el anexo III de dicha Orden (ANEXO III: Guía de buenas prácticas en la conservación y disfrute de los árboles singulares)

ART.7.12. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los terrenos donde se localizan yacimientos arqueológicos se protegen en función de los resultados del trabajo y de la legislación existente: Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y sus reglamentos.

Se tendrá en cuenta, además de lo expresado en estas normas y en la normativa de aplicación, lo establecido en el documento de protección arqueológica que forma parte del PG.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en este Plan General para la situación y calificación de las zonas sujetas de protección señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles



ampliaciones y correcciones conforme se avance en su conocimiento o presunción.

En los terrenos donde se localizan yacimientos arqueológicos será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodología arqueológica.

Los restos arqueológicos quedarán íntegramente protegidos, y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga alteración o remoción de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y, eventualmente, musealización. La Administración competente en materia de Protección del Patrimonio podrá excepcionalmente autorizar construcciones sobre rasante con la menor incidencia posible sobre los restos. En todo caso, de forma previa a la redacción de planes o proyectos será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de excavación que delimite y defina con precisión los bienes arqueológicos con el objeto de asegurar la compatibilidad de iniciativas con la protección del patrimonio.

- Normas comunes en todo el término municipal:
Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiendo por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de Bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

ART.7.13. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLÓGICO

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

**ART.7.14. MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIAS.**

En la futura distribución y abastecimiento de agua de consumo humano, (Artículo 12, punto 1, del R.D. 140/2003), las redes de distribución pública o privada, serán en la medida de lo posible, de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida. Estarán construidas de tal forma, que no transmitan al agua sustancias o propiedades que contaminen o empeoren la calidad de la misma, disponiendo de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores, con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y de sistemas que permitan las purgas por sectores para proteger a la población de posibles riesgos para la salud.

Además, se tendrá en cuenta que en todo proyecto de construcción de una nueva conducción, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor de 500m), depósito de la red de distribución o remodelación de lo existente, deberá contar con el informe sanitario vinculante emitido por la Autoridad Sanitaria que en la Comunidad de Madrid es la Dirección General de Ordenación e Inspección, a través del Servicio de Sanidad Ambiental. A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación, la Autoridad Sanitaria emitirá otro informe sanitario vinculante que indicará las condiciones de uso y control que deberán seguirse, sin él cual no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable en la instalación. (Artículo 13).

En aquellos equipamientos y zonas del nuevo plan general en las que se vaya a implantar un sistema de riego con aguas regeneradas hay que tener en cuenta que dicho sistema son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, (R.D. 865/2003, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis) y deberán cumplir las disposiciones técnicas contempladas en el R.D. 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas tanto en su régimen de funcionamiento como en sus instalaciones (tuberías, conducciones, aspersores).

En caso de generación de aerosoles, con agua regenerada, que puedan alcanzar vías públicas o a zonas habitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En relación a las zonas habitadas, se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 m, según Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de cuenca del Tajo, aprobado por el R.D. 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca y norma de desarrollo.

La red de riego deberá ser independiente de la red de abastecimiento de consumo humano y de la de aguas residuales, de tal forma que las conducciones se encuentren lo más separadas posibles. En caso de cruce, la red de riego se situará en una posición intermedia entre la de abastecimiento y la red de saneamiento que discurrirá por debajo de las otras dos para evitar la contaminación por rotura.

En las nuevas instalaciones ornamentales que se diseñen con surtidores o elementos de agua en movimiento está prohibida la reutilización de aguas regeneradas para “el uso en fuentes y láminas ornamentales en espacios público...” y para “el uso recreativo como aguas de baño”, conforme al R.D. 1620/2007.

Conforme a la normativa vigente, las redes de agua regenerada, así como la de recogida de aguas pluviales y grises, deberán ser en todo momento independiente de la de agua potable, no existiendo posibilidad alguna de conexión entre ellas. Estas redes dispondrán de sistemas de almacenamiento y tratamiento que garanticen el mantenimiento de su calidad hasta el momento de su utilización.

Con carácter previo a su funcionamiento, el agua regenerada procedente de una EDAR deberá contar con un informe sanitario vinculante sobre el uso de aguas depuradas para el riego, emitido por la Consejería de Sanidad, (Dirección General de Ordenación e Inspección) conforme al artículo 4, punto 3, del citado R.D. 1620/1998.

Con relación a la vigilancia y control de plagas urbanas los movimientos de tierra y trabajos de abertura de zanjas, pueden dar lugar a destrucción de nichos ecológicos de roedores y artrópodos,



con el consiguiente peligro de proliferación y dispersión de estos a las poblaciones cercanas, será mitigado adoptando acciones de vigilancia y en el caso de que se detectara problemática al respecto, implantando medidas de control a través de empresas autorizadas en la Comunidad de Madrid, (orden 700/2010, por el que se crea el Registro de Establecimientos y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la C.M.), previa coordinación con los programas de vigilancia y control del municipio.

En cuanto a la prevención de alergias y asma y al objeto de minimizar su impacto en la salud de la población (residentes, viandantes, deportistas...) debe evitarse en la medida de lo posible el uso de especies con polinización anemófila (a través del aire) de los tipos de polen alergénicos más frecuentes en las políticas de restauración de cubiertas vegetales, jardinería y arbolado urbano.

En cuanto a condiciones de eficiencia energética y energías renovables en nuevos ámbitos urbanizables, en los futuros proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos, de tal forma que en su localización se guardará la distancia y dirección adecuadas para evitar la posibilidad de que el aire contaminado de descarga de la torre se introduzca en los conductos de toma de aire fresco de las edificaciones, y en ningún caso podrán realizar descargar directas de aerosoles a zonas públicas (la descarga del aerosol deberá ser a una cota superior a 2 m mínimo, por encima de la cota de cualquier elemento a proteger, en un radio de 10m en horizontal). Además, dicha ubicación será en lugar accesible para las operaciones de limpieza y mantenimiento, todo ello según lo dispuesto en la normativa de aplicación R.D. 865/2003 y R.D. 1027/2007 (RITE).

De acuerdo con el Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión que vayan a proyectar, contemple su realización en subterráneo.

Las disposiciones legales de aplicación por su ámbito competencial específico en sanidad-ambiental, son las siguientes:

- R.D. 3349/1983, Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- R.D. 140/2003, de 7 de junio, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Corrección de erratas del R.D. 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.
- R.D. 1120/2012, de 20 de julio, por el que se modifica el R.D. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- R.D. 1620/2007 por la que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- R.D. 162/1991, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- R.D. 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas (modificado por adaptación al progreso técnico).
- R.D. 830/2010, de 25 de junio, por el que se establece la normativa reguladora de la capacitación para realizar tratamientos con biocidas.
- Orden 700/2010, de 29 de diciembre, por la que se crea el Registro de Establecimientos y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la C.M.
- R.D. 494/2012, de 9 de marzo, por el que se modifica el RD 1644/2008, de 10 de octubre, por el que se establecen las normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas, para incluir los riesgos de aplicación de plaguicidas. (BOE, Núm. 66, 17-03-2012).
- R.D. 865/2003 de 4 de julio, Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la "Legionelosis".

**ART.7.15. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO**

- En la redacción de los proyectos se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Así mismo se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- Es de señalar que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas



ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

ART.7.16. MEDIDAS DE AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE

Al objeto de que el sistema de saneamiento y reutilización de aguas propuesto funcione, los Proyectos de Urbanización y Edificación dentro de cada ámbito propuesto, deberán recoger los siguientes condicionantes:

- Edificación colectiva y Terciario comercial
 - Minimizar las superficies impermeables.
 - Utilizar tres redes diferentes en la evacuación de aguas, distinguiendo entre aguas pluviales, grises y negras.
 - Zonas verdes
 - Minimizar las superficies impermeables.
 - Priorizar la utilización de aguas pluviales y/o regeneradas en bocas de riego, estanques, lagos o fuentes ornamentales, riegos de vegetación y uso para bomberos.
 - Fomentar su uso como zonas de captación y laminación de escorrentías, con la creación de hondonadas (zonas cóncavas) que posibiliten su almacenamiento temporal.
 - Hacer pendientes en los caminos y zonas de paso que dirijan el agua hacia las zonas verdes adyacentes.
 - Utilizar sistemas de terrazas en las pendientes más acusadas para evitar la escorrentía, con pequeños canales en la zona inferior para recoger el agua de escorrentía.
 - Diseñar las zonas verdes con estanques y canales de agua permanentes (elemento central de agua preferiblemente continuo), con capacidad extra para actuar como estructuras laminadoras. El sellado de estas instalaciones se realizará con agua no potable.
 - Compatibilizar los usos de los parques como estructuras de gestión de agua y usos previsibles de demanda ciudadana como zonas de esparcimiento, juego, descanso, etc.
 - Equipamientos
 - Minimizar las superficies impermeables.
 - Utilizar tres redes diferentes en la evacuación de aguas, distinguiendo entre aguas pluviales, grises y negras.
 - Instalación de azoteas vegetadas (en su amplio sentido, con la posibilidad de utilizar material granular o cualquier otro pavimento drenante colocado sobre el sistema de evacuación de aguas).
- Red Viaria
- Minimizar las superficies impermeables.
 - Utilizar sistemas de captación de escorrentía mediante filtrado en origen.
 - Facilitar el paso de las escorrentía hacia las zonas de captación (utilización de peralte adecuados en viario y aceras, uso de bordillos intermitentes, etc.).

ART.7.17. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE HÁBITATS

Se tendrá en cuenta lo recogido en el artículo 45 apartados 2 y 3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que establecen lo siguiente:

“Artículo 45. Medidas de conservación de la Red Natura 2000.

2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en



dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3. Los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000.”

ART.7.18. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO FORESTAL

Gran parte del término municipal tiene características de suelo forestal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En este sentido el artículo 2.1 de esta Ley, establece entre sus objetivos los siguientes:

- a. Proteger, conservar y, en su caso, restaurar la cubierta vegetal, el suelo, los recursos hídricos y la fauna y flora de los ecosistemas forestales.
- b. Utilizar ordenadamente los recursos de los montes garantizando su persistencia, el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas así como su restauración y mejora.
- c. Preservar la diversidad genética, la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje, y en especial defender los ecosistemas forestales contra incendios, plagas y uso indebido.
- d. Fomentar la ampliación de la superficie arbolada de Madrid, y evitar su disminución.”

En las zonas de nueva urbanización sobre suelos forestales se cumplirá lo dispuesto en el artículo 43 "Compensaciones" de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, que establece que:

"Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.

Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada".

- Protección de incendios forestales.
Se cumplirá lo dispuesto en el CTE así como lo establecido en el plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios forestales de la Comunidad de Madrid -INFOMA- (aprobado por Decreto 58/2009, de 4 de junio). El referido Plan de Protección Civil determina, para vertederos y zonas edificadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, la obligación de contar con una franja de 25 metros de anchura, separando el vertedero o la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio al área forestal. Debe contar asimismo con un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en dicha franja.



ART.7.19. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL NUCLEO Y DE LA ESCENA URBANA

Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.

Se protegerá y conservará, y repararán daños, de la trama urbana que caracteriza al casco antiguo, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas.

Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicho casco se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

Cierres de parcela cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse adecuándose a los existentes en el medio urbano.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial.

Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad.

Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para



expende refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

- a.-La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
- b.-La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

2. Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante.

En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificándose ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones



sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

ART. 7.20. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Articulación de la protección.

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo.

Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Estructura y tipos de protección.

La descripción de cada uno de los grados de protección, niveles de intervención sobre el patrimonio y los tipos de obra permitidas según el grado de protección se definen en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.).

Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana. En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de las Normas estéticas fijadas para el área por las Ordenanzas correspondientes.

Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario. En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.



Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

ART. 7.21. MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO

Se proponen las siguientes medidas tanto para el suelo urbano y no urbanizable como a incorporar a la las normas urbanísticas de los planeamientos de desarrollo:

Distribución de usos

- En el caso de los sectores con presencia de arroyos en su interior, y por tanto con capacidad para evacuar las aguas pluviales, se estudiará el régimen de evacuación de estos cauces para identificar zonas que actúen como áreas de absorción de las puntas de precipitación, a modo de “tanques de tormenta naturales”, en lugar de plantear estructuras artificiales que cumplan esta función.
- Realización de campañas de reforestación en el nuevo emplazamiento propuesto para el descansadero de los Pozos del tejero, de modo que se mejore su funcionalidad. Este cambio de trazado está en proceso de estudio con el organismo competente. Esta medida permite incrementar además la capacidad de retención de CO₂, introduciendo especies vegetales adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO₂ y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en planta baja y en relación directa con la calle y posibilitar, mediante los correspondientes cambios de uso, la utilización de las plantas bajas como locales de equipamiento.

Energía

- Estudiar el desarrollo a nivel municipal de un Plan de la monitorización del consumo energético de los edificios, de los edificios públicos municipales y de las energías empleadas en cada sector, de tal modo que puedan establecerse a medio plazo medidas por el Ayuntamiento para el ahorro energético que proviene de combustibles fósiles.
- Las futuras ordenaciones que dispongan los Planes Parciales tendrán como premisa la minimización de los espacios totalmente pavimentados, y se favorezcan las superficies que alberguen zonas ajardinadas dentro de las parcelas privadas dotadas de vegetación de bajos requerimientos hídricos. Ello permitirá la creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación de acuerdo con los principios bioclimáticos, contando con sistemas pasivos como la vegetación y el uso de masas de agua, como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.
- Promover la generación con fuentes renovables en espacios públicos (marquesinas con paneles solares, microestaciones de cogeneración, espacios destinados al almacenamiento de biomasa, etc.) a la hora de establecer las condiciones de urbanización mediante la ordenación estructural y pormenorizada.
- Promover la eficiencia en las redes de transporte y alumbrado estableciendo medidas de regulación y ahorro en el alumbrado y transporte público.
- Promover la eficiencia energética tanto del parque residencial de nueva construcción como del existente. En el planeamiento urbanístico general y de desarrollo se puede establecer una contribución mínima procedente de las energías renovables y un determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía.
- Introducir en las condiciones generales de las instalaciones, establecidas mediante la ordenación pormenorizada, criterios sobre generación renovable en cuanto a localización, integración arquitectónica, proporción de cobertura de la demanda energética total e impactos indirectos sobre los usos (por ejemplo, el ruido en las instalaciones eólicas). Introducir sistemas de energía renovable descentralizados (paneles solares térmicos, energía geotérmica de baja entalpía, microgeneradores eólicos).



Climatización

- Estudiar la posibilidad de implantar en alguno de los nuevos desarrollos sistemas centralizados de climatización, estableciendo requisitos para la instalación de infraestructuras de frío y calor compartidas a escala de barrio (district heating), con una mayor eficiencia energética que los sistemas individuales por viviendas.

Medio nocturno

El conjunto de medidas propuestas está enfocado a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía. Se propone la adopción de las siguientes medidas:

- Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de iluminación.
- En relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).
- El diseño de la red de iluminación cuidará del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Excepto en puntos donde exista una específica necesidad de iluminación ornamental, el haz luminoso se concentrará en el hemisferio inferior de cada luminaria y hacia el interior del sector.

Además de las medidas indicadas, en la medida de lo posible se analizará la adopción de todas aquellas medidas recogidas en la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Abastecimiento

- Estudiar la eficiencia en las redes municipales, en función de las pérdidas (por ejemplo, m³/km/año), con el fin de identificar la necesidad de mejorar las redes existentes con el fin de reducir al mínimo las pérdidas y evitar los costes energéticos derivados del sobreconsumo.
- Promover que el planeamiento de desarrollo contemple medidas para el fomento del uso del agua de manera diferenciada según su calidad para optimizar el uso de los recursos y disminuir los gastos energéticos derivados de la potabilización cuando el uso específico al que está destinado el agua no la hace necesaria (por ejemplo, para el riego o para las cisternas de los inodoros). Incorporar en la urbanización sistemas de redes separativas para la reutilización de aguas de lluvia y de aguas grises, tendiendo, en la medida de lo posible, a separar la evacuación de pluviales de la correspondiente a las aguas negras.
- Los Planes Parciales deberán incorporar las siguientes medidas a considerar en las nuevas edificaciones. En caso de que no sean implementadas, deberá justificarse adecuadamente los motivos por los que no se han adoptado:
 - En los cuartos de baño de cualquiera de los edificios de este ámbito, ya sean de uso residencial, terciario, productivo, deportivo, hostelero... se pueden emplear griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas:
 - Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
 - Economizadores de chorro.
 - Mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual (P = 2.5kg/cm², Q máx = 8 L/min).
 - Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas del inodoro.
 - Temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.



- Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como de grifos de mezcla única (monomando), con la mitad de gasto hídrico respecto a los convencionales y, por tanto, menor gasto energético.
- Aislamiento de tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el consumo hasta la obtención de la temperatura óptima.
- En edificios de uso público se pueden instalar temporizadores en los grifos o bien griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia permitiendo limitar los volúmenes de descarga a 1 l. Las duchas de estos edificios deben disponer de griferías termostáticas de funcionamiento temporizado. Los inodoros deben dotarse de grifería de tiempo de descarga, tipo fluxor o similar y los urinarios de grifería automática con accionamiento a través de sensor de presencia.
- En las cocinas colectivas de los equipamientos y del campo de golf se utilizarán grifos de tipo pistola, con parada automática al no ser usados.
- Los proyectos de instalaciones de refrigeración, climatización y calefacción contarán con un sistema de recirculación para recuperación de agua.
- Para las piscinas es recomendable que realicen anualmente ensayos de estanqueidad y de control de fugas y que cuenten con un sistema de reutilización del agua y su empleo en usos distintos del baño.
- En cuanto a la posibilidad de reutilización de aguas grises, las procedentes de duchas o bañeras, serán sistema potencialmente efectivos (que recojan en cantidades aprovechables) en los edificios de uso residencial colectivo y en los edificios dotacionales y terciarios – hoteleros, de ocio y deportivos- previstos para el ámbito del sector. Se conectarán al sistema de pluviales, con los sistemas de filtrado y control que garanticen su neutralidad y condiciones suficientes para la reutilización en el riego.

Zonas verdes

- Con el objeto de disminuir el volumen de agua empleado en las zonas verdes, se incluirán especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.
- Se instalarán sistemas de Riego automático dotados de las siguientes medidas:
 - Programadores adaptables a las diferentes estaciones y regímenes de lluvia con detectores de lluvia / humedad en el suelo.
 - Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - Riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.
- Las fuentes públicas deben disponer de dispositivos economizadores de agua.
- Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
- Monitorizar y optimizar el consumo destinado al riego con el fin de hacer un uso más eficaz de los recursos hídricos disponibles, especialmente cuando el análisis de riesgos indique una tendencia a la disminución de los mismos.

Aguas pluviales

- En la línea de lo comentado anteriormente, los proyectos de urbanización y edificación deberán tener en cuenta los siguientes criterios indicativos en el diseño de redes:
 - Las aguas pluviales del sector o manzana serán recogidas en depósitos interiores a la misma, para su utilización en el riego de los jardines. Se evitará cualquier vertido directo a cauce, salvo las aguas pluviales excedentarias.
 - Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales y para favorecer el cierre del ciclo del agua, creando condiciones adecuadas para la biodiversidad urbana y contribuyendo así a la mitigación mediante la reducción de la artificialización del suelo.
 - Recuperar y/o usar los cauces de escorrentía natural para disminuir la artificialización del suelo (mitigación) y favorecer la infiltración natural de cara a posibles crecidas y lluvias torrenciales (adaptación).



Materiales, residuos y emisiones

- Promover mediante el planeamiento la consideración del ciclo de vida de los materiales, fomentando la aceptación de nuevos materiales en función del CO2 embebido en los mismos. Adaptar las bases de datos y declaraciones ambientales de productos de la construcción para considerar el efecto de las emisiones derivadas del transporte y puesta en obra de los materiales.
- Garantizar la eficacia en la recogida de basuras a la escala municipal, actuando a todas las escalas: edificio (cuartos de basuras, normativa estatal CTE-DB-HS2; vía pública y espacio público (equipamiento necesario; mantenimiento adecuado); barrio (espacios reservados para la recogida centralizada, integración en el paisaje urbano), con el fin de reducir los gastos energéticos asociados a la recogida e incrementar la calidad urbana.

Movilidad y accesibilidad

- Promover y ejecutar Planes de Movilidad Sostenible a la escala municipal, vinculándolos estrechamente al planeamiento municipal y poniéndolos en marcha mediante procesos de participación ciudadana para asegurar la implicación de todos los agentes públicos, privados y sociales relevantes.
- Fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad a las zonas residenciales.
- Estimular medidas de gestión de la movilidad para optimizar el uso del parque automovilístico estacionado y en circulación y promover la movilidad sostenible: políticas de aparcamiento y de regulación de la velocidad, políticas de regulación de la carga y descarga, sistemas de peaje urbano, sistemas tarifarios integrados, sistemas de préstamos de bicicletas, y carpooling (gestión de viajes compartidos).

Arquitectura bioclimática

- Desde el Planeamiento se deben determinar las técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo adecuadas para el municipio en cuanto a forma, orientación, volumetría de la edificación y envolvente exterior del edificio (fachadas, cubiertas y forjados inferiores). Adoptar a través del planeamiento criterios de forma y volumen de la edificación, favorables a un soleamiento y sombreado adecuados y a una buena ventilación natural urbana. Como medidas a incorporar se pueden contemplar las siguientes:
 - La forma y orientación del edificio se determinarán con el objetivo de potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego. En ese sentido se harán primar las estructuras compactas en los edificios.
 - Las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio se diseñarán para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural.
 - Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y asigne conscientemente en uso de cada espacio en función del soleamiento esperado.
 - Se intentará orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a Sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
 - Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.
 - Se incorporarán dispositivos de sombreado de ventanas.
 - Estudiar en edificios públicos el uso de cubiertas y fachadas vegetadas.
 - Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.
- Redacción de una Ordenanza Local de Arquitectura Bioclimática y Eficiencia Energética que obligue a la adecuación bioclimática tanto de la ciudad nueva que está por construir como de la ya existente y con necesidades de rehabilitación, atendiendo a aspectos tales como la orientación, el soleamiento, la distribución interior, la ventilación y la iluminación naturales y el aislamiento térmico.



- Se pueden proponer medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de las viviendas, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada de distritos. En esta línea, posibles medidas serían las siguientes:
 - Con el fin de disminuir el consumo de energía destinado a agua caliente sanitaria, y con independencia del obligado cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación, se recomienda seguir las indicaciones establecidas en la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos” desarrollada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.
 - Se instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.
 - Se instalarán preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con un mayor rendimiento y un menor coste, en todas las edificaciones propuestas.
 - En el caso de calefacción individual, se fomentará la instalación de sistemas climatizadores con bombas de calor de varias velocidades para regular mejor la temperatura y, por tanto, gestionar mejor la energía.
 - Igualmente, se aconseja el conveniente aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurren por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.
 - Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activan únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.
- Considerar, respecto al trazado, dimensiones y orientaciones de viales, la relación ancho de calle-altura del edificio, para adoptar estrategias respecto a la captación y protección solar, el control de los flujos de viento, etc.
- Los proyectos edificatorios potenciarán el uso de energías renovables para mejorar la eficiencia energética de los edificios utilizando captadores solares y acumuladores para el suministro de agua caliente sanitaria y/o calefacción, de acuerdo con el Código Técnico de Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, modificado por la Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Espacios libres públicos y privados

- Diseñar integrar y ampliar convenientemente la red de espacios libres urbanos, articulando un sistema capaz de corregir y moderar las condiciones ambientales, mediante la introducción de criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, de acuerdo con las diferentes condiciones a lo largo del día y del año y los diversos usos propuestos.
- Favorecer el carácter estancial y de paseo del espacio público en previsión de unas condiciones más rigurosas de temperatura en los meses sobrecalentados mediante la plantación de árboles de sombra y el aumento de la evapotranspiración con una proporción mucho mayor que la actual de suelo natural que la permita y que favorezca la absorción del agua de lluvia.
- Valorar conjuntamente las variables de la edificación y del espacio público circundante, favoreciendo la óptima orientación de las edificaciones y su integración con el entorno. Analizar la posible ubicación de los espacios libres, de forma que se fomente la creación de microclimas en los entornos residenciales que favorezcan una mejor climatización natural durante el verano.

Art. 7.22. OTRAS CONDICIONES

Además de todas las condiciones anteriores y de las contenidas en el Documento Ambiental Estratégico y resto de estudios ambientales e informes sectoriales, se cumplirán las siguientes condiciones ambientales, derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental de las NNSS de 2001:



a) Condiciones generales:

La compatibilización del crecimiento urbanístico con la conservación de los valores ambientales identificados en el territorio, y el hábitat de las especies, exige la adopción de medidas concretas tendentes a la contención del consumo del recurso suelo dentro de límites razonables, tanto en lo que se refiere a su extensión global como a los horizontes de desarrollo.

La densidad de viviendas en los nuevos desarrollos, dentro de la tipología residencial colectiva, no superará, en ningún caso, las 25 viviendas/hectárea.

La ampliación del núcleo de “Los Manantiales”, separado físicamente del casco, no superará la densidad fijada por el planeamiento vigente para el resto de la urbanización (12viv/Ha).

No podrán materializarse las previsiones de crecimiento hasta tanto no cuente el municipio con instalaciones capaces para el tratamiento y depuración de las aguas residuales que produce.

b) Condiciones de protección ambiental:

En lo que se refiere a la protección del perfil del núcleo desde el exterior, se establece la necesidad de cuidar éste evitando la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura o bien en masa edificada por contraste respecto del conjunto. El frente máximo de las hileras de vivienda no será superior a 35 m, y las alineaciones repetitivas de estos volúmenes se evitarán. La altura máxima de las viviendas no sobrepasará los 7 m, tal y como establecen las vigentes NNSS, medida desde la rasante del terreno, en todas sus fachadas. Esta altura podrá superarse únicamente en los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado, debiendo en todo caso establecerse una transición entre las edificaciones de diferente altura. Las nuevas edificaciones no podrán superar, en todo caso, las 3 plantas (baja más 2) más bajo cubierta o ático retranqueado, con una altura máxima a cornisa de 10m.

Se evitará la creación de taludes en los límites con el Suelo No Urbanizable, garantizando la ausencia de afecciones al mismo, debiéndose, en todo caso, restaurar las zonas que sufrieran algún grado de deterioro.

c) Condiciones para el suelo urbanizable:

Los Planes Parciales deberán considerar la integración paisajística de la ordenación, adaptándola a la topografía, tipología y perfil del núcleo, y justificarán el cumplimiento de las condiciones exigidas en el correspondiente capítulo de las NNSS que trata sobre la protección del perfil del núcleo, a cuyos efectos, incorporarán la oportuna documentación justificativa complementaria, que deberá contar con informe favorable del organismo competente de Medio Ambiente.

La ordenación, respetará la vegetación existente, especialmente la arbórea, englobándola dentro de las zonas verdes o espacios libres que contemple, y el trazado de los viales que se proyecten garantizará la ausencia de afecciones a la misma. En el caso de que inevitablemente (por no poder materializarse de otro modo el aprovechamiento reconocido), resultasen afectados determinados pies arbóreos o grupos de vegetación, será de aplicación el método de compensación de arbolado de la Ley de Fomento del Arbolado en la Comunidad de Madrid, sustituyendo los ejemplares eliminados por otros que se consideren adecuados por su resistencia climática y su ubicación.

Respetará asimismo los cauces, integrándolos en el sistema de espacios libres, y propondrá acciones para la revegetación de sus márgenes y riberas con especies adecuadas.

En todo caso, se garantizará la ausencia de afecciones a los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias.

Se relacionarán las medidas concretas para garantizar la ausencia de perturbaciones sobre el hábitat de la avifauna y sobre los espacios protegidos, en relación a la generación de ruidos,



emisiones gaseosas, movimientos de tierra, iluminación nocturna, afecciones a la vegetación, o cualquier otra acción que pueda tener influencia en el mantenimiento de dicho hábitat, considerando especialmente la época de cría, y la observación de los citados espacios, cuyo cumplimiento se exigirá para las obras de urbanización y edificación.

El término municipal de Sevilla la nueva se sitúa sobre el acuífero detrítico de Madrid, encontrándose su área este (delimitada por la M-600 y donde queda incluido parte del casco y la Urbanización Los Manantiales), dentro del "Perímetro de protección para usos urbanos en la Unidad Hidrogeológica 05, Madrid-Talavera", delimitada por el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, donde entre otras disposiciones, se recoge la reserva de los recursos todavía disponibles para usos urbanos, entendiéndose por tales; los de abastecimiento de la población y las dotaciones de las industrias conectadas a la red municipal.

El planeamiento parcial deberá tener en cuenta lo anterior, ya que la tipología de vivienda unifamiliar con jardín y piscina demanda elevados consumos de agua, y consecuentemente, establecerá las directrices oportunas a estos fines, considerando el uso de especies vegetales con bajos requerimientos hídricos en el ajardinamiento de los espacios libre, la conveniencia en general del riego de parques y jardines con aguas recicladas (obligatorio en instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos), el fomento de las piscinas colectivas como alternativa a las individuales, etc. En todo caso, y con el fin de minimizar el efecto de impermeabilización que la urbanización produce sobre el acuífero se asegurará que los espacios libres de parcela no resultan inferiores al 40% de su superficie.

Será requisito indispensable para la aprobación de los Proyectos de Urbanización la previa ejecución y operatividad de la EDAR. Los costes de esta infraestructura podrán imputarse a cada unidad de desarrollo por el ente gestor de la misma, en la proporción que corresponda.

En particular, y dado que en las previsiones para la construcción de dichas infraestructuras de saneamiento y depuración, las urbanizaciones Los Cortijos, Valdelagua, y el Polígono Industrial de Los Perales no quedan conectadas a la misma, se requerirá su conexión con el Sistema Integral de Saneamiento del municipio, con carácter inexcusable para el Polígono Industria, y siempre que su proximidad a dicho sistema lo permita para las citadas urbanizaciones. En la urbanización Los Cortijos se deberán habilitar los cauces adecuados para garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales de la forma más unitaria posible y con los requisitos anteriormente señalados, siendo ésta condición imprescindible para la concesión de licencias de primera ocupación o de actividad.

d) Condiciones para el suelo no urbanizable:

La altura máxima de la edificación será de una planta con carácter general. Excepcionalmente podrá admitirse una altura de dos plantas cuando se demostrase imprescindible para el funcionamiento de la correspondiente actividad autorizable.

e) Condiciones de ocupación y usos del suelo:

El Plan General prohíbe expresamente la implantación en el territorio de aquellos usos que por la afluencia masiva de personas que conllevan, demanda de tráfico motorizado o generación de ruido, supongan un impacto potencial en el territorio, como pueden ser las grandes superficies comerciales u hosteleras en determinadas áreas, así como actividades industriales que se consideren incompatibles con usos residenciales.

Respecto al desarrollo de los Cortijos, dado el emplazamiento de dicha urbanización en colindancia con el área central del hábitat, los usos admisibles se limitarán a aquellos que no supongan un incremento significativo del tráfico, la iluminación, y el ruido actualmente existente, evitándose todos aquellos que supongan un foco de atracción de público y vehículos. Las Normas incluirán como condicionante para su desarrollo un estudio justificativo de la idoneidad medioambiental de las soluciones que se propongan, en donde se garantice la ausencia de afecciones sobre el hábitat de las especies en el que se enmarca, el arbolado y el paisaje.



CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

ART. 8.1. ÁMBITO DE APLICACION.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación del presente Plan General, donde se expresa así mismo la división en zonas ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida al final del presente capítulo.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

- Zona 01.Casco Antiguo. (CA)
- Zona 02.Extensión del Casco Antiguo. (EC)
- Zona 03. Residencial Unifamiliar. (RU)
- Zona 04.Industria Limpia. (IN)
- Zona 05.Dotaciones y Equipamientos. (EQ)
- Zona 06.Sistema de Espacios Libres y zonas Verdes. (ZV)
- Zona 07. Espacios de Transición (ET)
- Zona 08.Red Viaria. (RV)
- Zona 09. Vías Pecuarias (Espacio Libre Protegido) (VP)

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 a que se remiten, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de Sevilla la Nueva.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40.2. del Reglamento de Planeamiento

En cualquiera de las zonas que permitan aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales.

ART. 8.2. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO

Se delimitan en suelo urbano, los siguientes ámbitos de planeamiento y gestión:

- Actuaciones de Urbanización en suelo urbano no consolidado (AU)
- Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado (AD)

Los parámetros y determinaciones de dichos ámbitos se establecen en el anexo normativo a las presente Normas Urbanísticas denominado "fichas de los ámbitos".



ART 8.3. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Corresponden estas zonas a aquellos ámbitos que, derivados del planeamiento anterior, constituyan áreas de planeamiento específico con las condiciones que se determinan en sus ordenanzas correspondientes que se incluyen en los Anexos de este PG.

En concreto los ámbitos de planeamiento, cuyas ordenanzas se incorporan, son el SAU6 y el SAU 8 de las NNSS de 2001.

A fin de identificar los ámbitos y las parcelas sujetas a las ordenanzas específicas recogidas en anexo específico, las ordenanzas de dichas zonas se reflejan en el plano de ordenación "entre paréntesis".

ZONAS DE ORDENANZA

ART 8.4. ZONA 01. CASCO ANTIGUO (CA)

8.4.1. Definición.

La presente zona de ordenación está constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de Sevilla la Nueva y recoge la parte más antigua del mismo.

8.4.2. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

Asimismo se pueden establecer excepciones en caso de existencia de edificaciones protegidas, arbolado singular a preservar u otras situaciones en que así se considere o autorice por parte del Ayuntamiento. En todo caso se procurará marcar la alineación con algún elemento, como muro de cerramiento, celosías, portones, resalto, etc. debidamente integrados en el conjunto.

8.4.3. Condiciones de parcelación.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 150 m² con longitud mínima de fachada de 6 m.

Parcela existente: Se consideran edificables todas las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Condiciones de alineaciones y fondo máximo.

Alineaciones y retranqueos: Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de calle, prohibiéndose expresamente retranqueos, interiormente corresponde a toda la edificación un fondo edificable de 14 m. máximo, medido perpendicularmente a la fachada, con las precisiones de los párrafos siguientes. Será obligatoria una separación mínima de 2 m. de la linde trasera de parcela, en plantas altas. En caso de solares singulares de fondo inferior a 16m, la edificación en planta alta podrá no retranquearse del testero, siempre que no se abran huecos de luces a la parcela colindante ni se vea reducido el soleamiento de manera significativa sobre dicha parcela.

El fondo máximo de 14m podrá superarse, sin incremento de edificabilidad, a fin de consolidar la edificabilidad de la parcela, con las siguientes condiciones:

- El fondo máximo para edificaciones de dos alturas será de 16m.
- La separación a los linderos laterales, a partir del fondo máximo de 14 metros, será de al menos 2 metros en plantas altas, salvo acuerdo expreso con el colindante.
- Se procurará la ordenación de volúmenes más adecuada de forma que no se afecte



- negativamente a las parcelas colindantes, por reducción de vistas, soleamiento, etc.
- En los casos en que así se considere oportuno por parte del Ayuntamiento, se deberá redactar un estudio de detalle.

8.4.4. Condiciones de volumen

Edificabilidad: Se calculará de las dos siguientes formas, adoptando de la que se obtenga un mayor valor:

- A) Parcelas con mayor fondo que frente.
- $E = L_c * 16m * 2plantas$
 - o E: superficie de edificabilidad máxima de la parcela o superficie construible.
 - o L_c = longitud de la alineación a calle considerando la superficie de la parcela transformada en un cuadrado, es decir:
 - o $L_c = \text{Raíz cuadrada de } S$ (S: superficie de la parcela)

Ejemplo 1: si consideramos una parcela rectangular de 10 x 40 de fondo, su edificabilidad sería:

$$E = L * 16 * 2$$

$$L = \text{Raíz cuadrada de } 400 (10 \times 40) = 20$$

$$E = 20 * 16 * 2 = 640 \text{ m}^2 \text{ construibles.}$$

Ejemplo 2: si consideramos una parcela rectangular de 16 x 25 de fondo, su edificabilidad sería:

$$E = L * 16 * 2$$

$$L = \text{Raíz cuadrada de } 64 (16 \times 25) = 8$$

$$E = 8 * 16 * 2 = 256 \text{ m}^2 \text{ construibles.}$$

Por tanto, de esta forma se consigue la misma edificabilidad con independencia de la forma de la parcela.

- B) Parcelas con mayor frente que fondo:
- $E = L * 16m * 2plantas$
 - o E: superficie de edificabilidad máxima de la parcela o superficie construible.
 - o L = longitud de la alineación a calle

La edificabilidad final será, en todo caso, la que pueda materializarse en la parcela, cumpliendo todas las condiciones de la ordenanza.

Ocupación en planta: La que resulte de aplicar las condiciones de fondo máximo o la que se defina en estudio de detalle, en su caso. Se establece un coeficiente máximo de ocupación del 80% de la parcela, salvo en parcelas menores de 150 m² de superficie, en las que no se fija una ocupación máxima.

Número de plantas: Dos como máximo, sin bajo cubierta.

Altura máxima a cornisa: 6,5 m. Mínima a cornisa en fachada a calle 3,5 m. Sobre la cornisa no se admite ningún elemento

Se permiten sótanos, siempre y cuando no se utilicen para garaje-aparcamiento y no tengan acceso rodado directo desde el exterior.

8.4.5. Condiciones de uso.

Según cuadro al final del capítulo.

Se reservará dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda, en promociones de 5 o más viviendas y siempre que las características geométricas y superficiales de la parcela lo permitan. En caso de justificarse la imposibilidad de ejecución de aparcamiento, el Ayuntamiento no podrá establecer medidas compensatorias de ninguna clase.



8.4.6. Condiciones de las edificaciones, estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona considerada:

Cubiertas:

Las cubiertas de la edificación principal, se resolverán con faldones, inclinados a dos aguas con la misma pendiente en todos los faldones, oscilando entre los 20ª y los 25ª sexagesimales, debiendo verter hacia el exterior, con la línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de edificación, recogiendo y canalizando las aguas mediante canalón y bajante, interior o exterior. El encuentro de la cubierta y la fachada se resolverá mediante cornisa o alero. En caso de alero, su espesor máximo será de 30 cm, prohibiéndose el vuelo de alero con el espesor del forjado, si éste es mayor de 20 cm. La cumbrera se situará sensiblemente en el punto medio entre las fachadas exterior e interior del edificio.

No se permitirán en esta zona materiales de cubrición, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales a la teja cerámica de colores naturales o terrizos similares a los usados en la zona.

Fachadas

Se admiten las siguientes terminaciones de fachada: enfoscados, revocos o pintados en tonos blancos y textura lisa. Se podrán realizar molduras y zócalos en otros colores en consonancia con los tradicionales del casco. Se permite el ladrillo de tejar y el aplantillado, con coloración uniforme.

No se permiten patios en fachada, y los interiores medianeros deberán ir cubiertos con celosías.

En promociones de vivienda unifamiliar se prohíbe repetir la composición de la fachada, con la intención de evitar series continuas en el Casco Antiguo.

Huecos

Los huecos de fachada tendrán las siguientes proporciones:

Proporción alto/ancho en portales y portales mayor que 1, con una altura máximo de 3,5 metros.

En otros huecos de fachada:

En planta baja, alto/ancho >1,20

En otras plantas >1,40

Vallas y tapias

Toda propiedad deberá cerrarse a alineación oficial de calle con valla maciza o tapia de al menos 2 m. de altura. La altura máxima de las tapias medianeras interiores será de 2,50 metros.

Carpinterías

La carpintería exterior, incluidos los capialzados de persianas, deberán estar comprendidos dentro de sección del muro.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o blanco, o similares, pintados o lacados en todos asimilados a la anterior. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural o anodizado en color no mencionados anteriormente.

Cerrajería

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno. Si existen balcones en la misma fachada los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos. El acabado de los mismos será preferentemente en tonos oscuros.

Canalones y bajantes

Si son vistos tendrán un tratamiento compositivo con la fachada cuidando su impacto visual. Deberán protegerse en planta baja hasta 2 m de altura.



Toldos y rótulos

Sólo se permitirán los toldos situados en los huecos de fachada de planta baja y tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,40 m y un vuelo máximo de 1,10 m o la anchura de la acera.

Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales sólo en las plantas bajas, debiendo situarse en el interior de los huecos de fachada, excluyéndose los luminosos en superficie, los pintados directamente sobre el paramento y los tubos fluorescentes.

ART. 8.5. ZONA 02. EXTENSION DEL CASCO ANTIGUO (EC)

Corresponde con áreas no consolidadas en las que se ha iniciado la construcción con tipologías diversas. Los objetivos a perseguir en estas áreas son el remate en la definición de la escena urbana y el inicio en la transición hacia las formas tipológicas del perímetro del asentamiento.

8.5.1. Grados

Se establecen los siguientes grados:

- GRADO 1. Manzana cerrada (EC1)
- GRADO 2. Edificación abierta (EC2)
- GRADO 3. Residencial Protegida (EC-VP)

8.5.2. Condiciones de Parcelación.

GRADO 1.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 600 m² y longitud mínima de fachada de 20m. Será de aplicación obligatoria en las manzanas grafiadas con el número 1 en el plano de Ordenación y Calificación del Suelo de este PG.

Parcelas existentes: Para el Grado 1 se considerarán edificables las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior con accesibilidad desde el espacio libre de uso público.

Alineaciones y retranqueos: Para el Grado 1 las alineaciones exteriores deberán ajustarse a las definidas por las calles. Interiormente corresponde a toda edificación un fondo edificable máximo de 14 m. medido perpendicularmente a su fachada, siempre y cuando toda construcción se separe del lindero posterior de parcela 3 m. como mínimo.

GRADOS 2 y GRADO 3.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 600 m² y longitud mínima de fachada de 20 m.

Para los Grados 2 y 3 las edificaciones se separan de la fachada y el resto de los linderos una distancia mínima de cinco metros (3,50 m). Así mismo la separación entre las distintas edificaciones en una misma parcela será como mínimo de siete metros (7,00 m).

Para todos los grados el testero de la edificación se separará tres metros como mínimo del lindero que limite con la zona de Ensanche Residencial Unifamiliar, y el mismo retranqueo es obligatorio para



fachadas laterales.

8.5.3. Condiciones de Volumen.

GRADO 1. Edificabilidad: Viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable, que será como máximo de 14 metros, los retranqueos a linderos y el número de alturas que se fija en dos plantas más el aprovechamiento bajo cubierta o ático retranqueado.

Ocupación en planta: La derivada del resto de parámetros.

GRADOS 2 y 3. Edificabilidad: Viene definida por las condiciones de retranqueos, la altura máxima y la ocupación en planta.

Ocupación en planta: Se podrá ocupar un máximo del 60% de la parcela neta.

Número de plantas: Se permiten un máximo de dos plantas el aprovechamiento del espacio bajo cubierta o ático retranqueado.

Se autoriza la edificación de sótanos y semisótanos, prohibiéndose la entrada a garaje en calles de anchura menor a 5 m.

Alturas: La máxima (hasta la cara inferior del último forjado) es de 7 metros.

8.5.4. Condiciones de uso.

De acuerdo con el cuadro de usos del final del presente capítulo.

Se reservará dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda, en promociones de 5 o más viviendas y siempre que las características geométricas y superficiales de la parcela lo permitan. En caso de justificarse la imposibilidad de ejecución de aparcamiento, el Ayuntamiento no podrá establecer medidas compensatorias de ninguna clase.

8.5.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Para el grado 1 se establece lo dispuesto en la ordenanza 01 casco Antiguo.

Se permiten los patios interiores a medianeras laterales con paramentos ciegos o de pavés de vidrio.

Para el Grado 2, son las previstas con carácter general en las Normas Generales de Uso y Edificación. La composición de las edificaciones es libre.



ART.8.6. ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

8.6.1. Definición

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales y se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con un máximo de dos plantas, con aprovechamiento bajo cubierta.

8.6.2. Grados

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen cuatro Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- GRADO 1.: Residencial unifamiliar baja densidad.
- GRADO 2.: Residencial unifamiliar media densidad.
- GRADO 3.: Residencial unifamiliar alta densidad.
- GRADO 4.: Residencial unifamiliar en hilera en parcela pequeña.

8.6.3. Tipologías edificatorias.

En función del Grado de aplicación las tipologías edificatorias son:

- GRADO 1.: Aislada.
- GRADO 2.: Aislada o pareada.
- GRADO 3.: Aislada, pareada o en hilera.
- GRADO 4.: Aislada, pareada o en hilera.

8.6.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Zona de Ordenanza y grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del Grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

Grado 1º. Superficie mínima: 2.000,00 m².
Frente mínimo: 20,00 m.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 m de diámetro.

Grado 2º. Superficie mínima: 500,00 m².
Frente mínimo: 14,00 m.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 14,00 m de diámetro.

Grado 3º. Superficie mínima: 250,00m².
Frente mínimo: 9,00 m., en vivienda pareada y 6,00 m en vivienda en hilera.
Deberá poder inscribirse en la parcela un círculo de 9,00 m de diámetro.



Grado 4º. Superficie mínima 175,00 m².
Frente mínimo: 6 m.

No obstante lo anterior, en los conjuntos de viviendas unifamiliares definidos en las condiciones del uso residencial, se podrá establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa en donde se ejecutará la edificación, y otra u otras mancomunadas.

El frente máximo de las hileras de vivienda no será superior a 35m, se evitarán las alineaciones repetitivas de volúmenes.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberá situarse, salvo excepciones justificadas, en la misma manzana, con continuidad física.

8.6.5. Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los Grados es el siguiente:

Para los cuatro Grados:

- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), con aprovechamiento bajo cubierta.

La edificabilidad máxima para cada uno de los grados es:

Grado 1: 0,3 m²/m²
Grado 2: 0,5 m²/m²
Grado 3: 0,7 m²/m²
Grado 4: 0,8 m²/m²

En el caso de conjuntos de viviendas unifamiliares la edificabilidad y la ocupación se computarán sobre la superficie total de la parcela, suma de la superficie privativa y la superficie de las partes proindivisas correspondientes a las zonas mancomunadas.

8.6.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00m) para los grados 2, 3 y 4 y de cinco metros (5m) para el grado 1.
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00m) para los grados 2, 3 y 4 y cinco metros (5,00m) para el grado 1. En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (3,00 m).
- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cuatro metros (4,00 m) en todos los Grados. De igual forma que en el caso anterior, cuando se trate de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (3,00m).

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados de adoptan los siguientes valores máximos:

- Grado 1: 20%
- Grado 2: 40%
- Grado 3: 50%
- Grado 4: 60%

8.6.7. Condiciones de uso.

Según cuadro de usos al final del presente Capítulo.



Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

8.6.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en las Normas Generales de Uso y Edificación. La composición de las edificaciones es libre.

8.6.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sótano y semisótano. En el Grado 4º se planteará la dotación de aparcamiento en garaje común ó con calle única de acceso interior privada. Se prohíbe en este grado los accesos individualizados a garajes en cada parcela, en promociones de más de 10 viviendas.

En la Urbanización Vallegrande el número de parcelas máximo es de 98 (sin incluir las bifamiliares) y la parcela mínima es de 750 m². Para el resto de las condiciones de volumen, posición, uso, estéticas y otras se estará a lo dispuesto en esta Ordenanza en el Grado 2.

ART.8.7. ZONA 04. INDUSTRIA LIMPIA (IL)

8.7.1. Definición.

Esta zona es la que está constituida por las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes relacionados con la pura actividad industrial y de almacenamiento industrial y comercial.

Las tipologías edificatorias serán aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que se asientan las instalaciones.

8.7.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen Dos Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable y su aprovechamiento:

Grado 1º: Industria y almacén en parcela pequeña. (Minipolígono)

Grado 2º: Industria y almacén en parcela media.

8.7.3. Tipologías edificatorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las siguientes:

Grado 1º: Adosada

Grado 2º: Aislada o pareada

8.7.4. Condiciones de parcelación.

Grado 1º

Parcela mínima: 1000 m² (Minipolígono) Podrá dividirse en lotes de tamaño mínimo de 200m², resolviendo los accesos y circulación interior mediante el preceptivo Estudio de Detalle.

Frente mínimo: 7 metros.

Grado 2º: 750 m²

Frente mínimo: 12 metros.



8.7.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad. Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,0 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.
- Número máximo de plantas: 1 planta. Se permite una entreplanta, con un máximo del 30% de la edificabilidad.

Grado 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,8 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 8,00 metros
- Número máximo de plantas: 1 planta. Se permite una entreplanta, con un máximo del 30% de la edificabilidad.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros para ambos grados.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en 3,0 metros para todos los grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas el retranqueo del lindero compartido será nulo (0m.).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a 4 metros para todos los Grados.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

- Grado 1º: 80%.

- Grado 2º: 60%.

8.7.7. Condiciones de uso.

Según cuadro de usos al final del presente capítulo.

8.7.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, si bien se tendrá cuidado con el impacto que pueda suponer el empleo de determinados materiales o excesivos volúmenes edificables.

8.7.9. Otras condiciones.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura combinados con arbolado.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria.

En el cierre exterior y contiguo al acceso se situará un único cartel de entrada en el que figurará la relación de todas las empresas que en el polígono radiquen. Su forma y tamaño se adecuará formalmente al cierre y a sus dimensiones.



ART.8.8. ZONA 05. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (EQ)

8.8.1 Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., o lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

8.8.2. Ámbito de aplicación.

Aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas con la clave correspondiente en los planos de propuesta de ordenación relativos a la Calificación y Zonificación, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

8.8.3. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos grados, diferenciados fundamentalmente en el uso a que se adscribirá el suelo:

- Grado 5.1: Dotacional general.
- Grado 5.2: Deportivo

8.8.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecerán unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

Grado 5.1:

Superficie mínima: 250,00 m²
Frente mínimo: 8,00 m

Grado 5.2:

Superficie mínima: 2.000 m²
Frente mínimo: 20 m

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,0 metros de diámetro.

En el grado 5.2 descrito, la condición de frente y forma no tendrá el carácter de obligatorio cuando se trate de instalaciones dentro de un área residencial privada y destinada a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios desde el propio área residencial.



8.8.5. Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 5.1:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,25 m²/m²
- Altura máxima de la edificación: 6,50 m
- Número máximo de plantas: 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

Grado 5.2:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,40 m²/m²
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m
- Número máximo de plantas: 1 plantas.

No obstante lo determinado por estos parámetros si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

8.8.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0m) para el Grado 5.1 y de cuatro metros (4m) para el Grado 5.2.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3m) para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o entre medianeras en el grado 5.1., el retranqueo del lindero compartido será nulo (0m).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3m) en el Grado 5.1 y de cuatro metros (4m) en el Grado 5.2.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:
Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos,

Grado 5.1: 100% dentro del casco antiguo.
80% fuera del Casco Antiguo.

Grado 5.2: 60% para las edificaciones cerradas que se levanten sobre rasante.

8.8.7. Condiciones de uso.

Según cuadro de usos al final del presente capítulo.

8.8.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en el presente PG.



ART.8.9. ZONA 06. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ZV)

8.9.1. Definición.

Comprende a los espacios libre, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

8.9.2. Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen tres grados:

Grado 6.1 ZV1: Zonas ajardinadas, áreas de juego infantiles y parque urbano.

Grado 6.2 ZV2: Zonas naturales.

Grado 6.3 ZV3: Zona verde privada.

8.9.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen condiciones de parcela mínima.

8.9.4. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Grado 6.1 ZV1: Zonas ajardinadas, áreas de juego infantiles y parque urbano.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros (3m) de altura y doce metros cuadrados (12 m²) de superficie cerrada.

Se permiten así mismo en pequeñas instalaciones deportivas o de juegos infantiles que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres metros (2m).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

Grado 6.2 ZV2: Zonas naturales.

Las actuaciones se limitarán a las establecidos para este tipo de espacios en las condiciones de los usos del capítulo 4.

Grado 6.3 ZV3: Zona verde privada.

Además de lo señalado en las condiciones de los usos, en este grado se deberán llevar a cabo tratamiento terrizos a ajardinados en al menos el 40% de la superficie libre de la parcela, de forma que se asegure en esas zonas la filtración de las aguas al terreno.

8.9.5. Condiciones de uso.

De acuerdo con el cuadro de usos al final del presente capítulo.



ART.8.10. ZONA 07. ESPACIOS DE TRANSICIÓN (ET)

Definición.

Corresponde a espacios libres de uso y dominio público destinados a espacios de transición entre los viales y otras parcelas. Podrán estar ajardinados o no. Se califican de esta forma principalmente por no cumplir los niveles acústicos para que puedan destinarse a zonas verdes estanciales.

Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies correspondientes que se grafían en los planos de Ordenación, o que esté señalada su reserva en los Ámbitos de Actuación.

Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten las edificaciones, salvo las destinadas a infraestructuras que deban ubicarse en este tipo de suelos, que serán preferentemente enterradas o integradas adecuadamente en los espacios de transición.

Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los del cuadro al final del presente capítulo.

ART.8.11. ZONA 07. RED VIARIA (RV)

8.11.1. Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

8.11.2. Condiciones específicas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m² y una altura máxima de 3,00 m, por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

8.11.3. Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los del cuadro al final del presente capítulo.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que podrá redactarse una Ordenanza Especial en desarrollo de este PG.

8.11.4. Otras condiciones.

En el caso de desarrollo de sectores o unidades de ejecución, cuyos viarios queden inconexos, se podrán ejecutar fondos de saco posicionales para garantizar el correcto funcionamiento de la red viario. Se deberán demoler una vez se urbanice el ámbito colindante sobre el que haya ejecutado dicho fondo de saco provisional.

ESTRUCTURA DE USOS			1. CASCO	2. EXT C	3. UNIF.	4. INDUSTRIA LIMPIA	5. DOTACIONES		6. ESP. LIBRES	7. ESPACIOS DE TRANSICIÓN	8. VIARIO	9. VIAS PECUARIAS (ELP)
Nº	USO	CATEGORIA					5.1. GRAL	5.2. DEP				
1.	RESIDENCIAL	1ª VIVIENDA UNIFAMILIAR	*		*	1(GUARDA)	1(GUARDA)					
		2ª CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES			*							
		3ª VIVIENDA MULTIFAMILIAR	*	*								
		4ª RESIDENCIA COMUNITARIA (No hotelero)	*	*	(*)							
2.	TERCIARIO COMERCIAL	1ª LOCALES COMERCIALES (hasta 200 m2) Única razón comercial	PB,BR	PB,BR		PB,BR	SÍ		(SÍ)	(SÍ)	(SÍ)	
		2ª TALLERES DE REPARACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO (hasta 300 m2)		PB,BR		*						
		3ª LOCALES Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES (hasta 500 m2)				*						
		4ª LOCALES Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES (> 500 m2)				*						
	TERCIARIO HOSTELERO	1ª INSTALACIONES hasta 600 M2 (Incluidas instalaciones complementarias)	EX	EX		*						
		2ª INSTALACIONES > 600 M2 (Incluidas instalaciones complementarias)	EX	EX		*						
	TERCIARIO CENTROS REUNIÓN/ESPEC	1ª ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFES Y RESTAURACION	PB,EX	PB,EX		*	SÍ		(SÍ)	(SÍ)	(SÍ)	
		2ª ESTABLECIMIENTOS DE REUNION Y ESPECTACULOS EN LOCALES CERRADOS (salas de fiesta, discotecas, etc.).		PB,BR		*						
	TERCIARIO OFICINAS	1ª DESPACHOS, CONSULTAS PROFESIONALES Y OFICINAS VINCULADO A VIVIENDAS	SÍ	SÍ	SÍ							
		2ª RESTO DE OFICINAS	SÍ	SÍ		*						
	OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	1ª VENTA DE COMBUSTIBLE AL POR MENOR				(*)						
		2ª OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	(SÍ)	(SÍ)	(SÍ)	*						
3	DOTACIONAL. EDUCACIÓN Y CULTURA	1ª EDUCATIVO REGLADO	*	*			*					
		2ª EDUCATIVO NO REGLADO	*	*			*					
		3ª CULTURAL	*	*			*		(SÍ)			
		4ª SANITARIO	*	*			*					
		5ª SOCIAL/ASISTENCIAL	*	*			*		(SÍ)			
		6ª RELIGIOSO	*	*			*					
		7ª SERVICIOS PÚBLICOS	*	*		*	*		(SÍ)	(SÍ)	(SÍ)	
		8ª DEPORTIVO CERRADO	*	*		*	*	(*)				
		9ª DEPORTIVO AL AIRE LIBRE	*	*		*	*	*	(SÍ)	(SÍ)		
		10ª OCIO				*	*		(SÍ)	(SÍ)		
4	INDUSTRIAL. TALLERES Y ALMACENES	1ª ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES CON O SIN MEDIDAS CORRECTORAS		PB,SR		*						
		2ª ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL				*						
		3ª ACTIVIDADES ESPECIALES				(*)						
5	GARAJE - APARCAMIENTO	1ª ASOCIADO A OTROS USOS	PB,BR	PB,BR	PB,BR	PB,BR			(SÍ)	SÍ	SÍ	
		2ª NO ASOCIADO A OTROS USOS	PB,BR	PB,BR		*						
		3ª AL AIRE LIBRE	PB	PB	PB,BR	PB,BR			(SÍ)	SÍ	SÍ	
6.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	1ª PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	*		SÍ	SÍ
		2ª ESPACIOS NATURALES	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	*		SÍ	*
		3ª ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PRIVADAS	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	*		SÍ	
7	ESPACIOS DE TRANSICIÓN	1ª ESPACIOS DE TRANSICIÓN Y DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ		*	SÍ	
8	INFRAESTRUCTURAS BASICAS	1ª INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS Y DEL TRANSPORTE	(SÍ)	(SÍ)	(SÍ)	(SÍ)	(SÍ)	(SÍ)			SÍ	
9	RED VIARIA	1ª PEATONAL	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ			*	SÍ
		2ª RODADA	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ			*	(CRUCES)

USO PRINCIPAL: "*" USO ALTERNATIVO "*" USO PROHIBIDO ""

RESTO USOS COMPLEMENTARIOS: "SI" SIN ESPECIFICAR SITUACIÓN; "EX" EDIFICIO EXCLUSIVO; "PB" PLANTA BAJA; "BR" BAJO RASANTE
LOS REFLEJADOS ENTRE PARÉNTESIS SON CON CONDICIONES, ESPECIFICADAS EN LAS ORDENANZAS



CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

ART. 9.1. ÁMBITO DE APLICACION.

Constituye el suelo urbanizable aquellos terrenos, señalados como soporte del futuro desarrollo urbano del municipio y que quedan delimitados al efecto.

9.1.2. Categorías.

El suelo urbanizable se divide en dos categorías: sectorizado y no sectorizado.

a) Sectorizado: integrado por los terrenos propuestos, expresamente, por el Plan General para ser transformados en suelo urbano, mediante planeamiento parcial.

b) No sectorizado: integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable y cuyo desarrollo por Plan Parcial (u Ordenación Pormenorizada) requerirá la aprobación y tramitación conjuntas de dichas figuras de planeamiento u ordenación con el Plan de Sectorización correspondiente.

En el presente PG no se clasifican suelos en la categoría de “no sectorizado”.

ART. 9.2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los derechos y deberes de la propiedad del suelo serán los mismos que los correspondientes al Suelo Urbano no consolidado, según señala la LSCM

Tanto estos derechos y obligaciones, como las obras e instalaciones permitidas antes de que exista la correspondiente Ordenación Pormenorizada se indican en la LSCM

Culminado el proceso de ejecución del Planeamiento, conforme a lo establecido en la LSCM y recibidas por la Administración las obras de urbanización, el suelo pasará a tener la condición de Urbano Consolidado.

ART. 9.3. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

9.3.1. Áreas de Reparto.

Como Ámbito global, a efectos de equidistribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizables en su categoría de Suelo Sectorizado, el área de reparto está constituida por dichos suelos y, en su caso, sus redes públicas adscritas.

9.3.2. Sectores.

El Plan General delimita Sectores, señalando en su ficha de ordenación correspondiente sus características y toda clase de determinaciones para su desarrollo (uso global, aprovechamiento unitario, número de viviendas con algún tipo de protección, etc.) así como los coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles que puedan producirse en su desarrollo.

9.3.3. Edificación.

El derecho a edificar solo podrá ser ejercido una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento. No obstante podrán ser ejecutadas previamente las obras correspondientes a:

- Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por el P.G.
- Las construcciones de carácter provisional y las de conservación de edificios, que señala la LSCM.

En todo caso, la simultaneidad de los procesos de edificación y urbanización, puede ser admisible con las condiciones y garantías exigidas en la LSCM



9.3.4. Cesiones y Obligaciones de Urbanización.

Es de cesión obligatoria y gratuita, por la Junta de Compensación, el suelo urbanizado correspondiente a las Redes Públicas en sus tres niveles (supramunicipal, general y local).

Asimismo, son de cesión obligatoria y gratuita los solares en que pueda materializarse el 10% del aprovechamiento resultante de multiplicar el aprovechamiento unitario del Área de Reparto global en que se integra el Sector por la superficie del mismo.

Las obligaciones de urbanización del Sector y sus Redes Públicas adscritas comprenden la total ejecución y financiación a cargo de la Junta de Compensación, de todas las obras precisas, incluida la parte proporcional que pueda implicar la conexión de los servicios a las redes generales y el refuerzo y mejora de éstas, si resultasen insuficientes para atender a la puesta en uso del Sector.

Los costes a cargo del Sector, correspondientes a abastecimiento de agua, evacuación de residuales y depuración de las mismas, que serán fijadas en la adaptación de la Adenda a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión.

9.3.5. Cumplimiento de la Legislación Sectorial.

Además de las condiciones generales para su desarrollo, que figuran en las fichas de los sectores, su redacción y tramitación deberá atender al cumplimiento de la legislación específica, que regula los diferentes aspectos del planeamiento, en especial en materia medio ambiental.

EPÍGRAFE 2. ORDEN DE PRIORIDAD.

No se establecen en el presente PG condiciones temporales para la incorporación al tejido urbano de cada sector.

ART. 9.4. COEFICIENTES DE PONDERACION PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Los coeficientes señalados en el presente capítulo se establecen, a fin de ser comparables, en relación con el uso más representativo de entre los existentes en el área de reparto, es decir, el uso Residencial de vivienda multifamiliar de baja densidad, al que se asigna la unidad.

Se establecen los coeficientes de los usos pormenorizados más representativos o genéricos, pudiendo existir en el desarrollo de los planes parciales otros usos más específicos, cuyos coeficientes podrán fijarse justificadamente por dichos planes, tomando como marco y referencia los usos y coeficientes aquí señalados.

Se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización entre los distintos usos pormenorizados, para su aplicación al conjunto del suelo urbanizable sectorizado:

Residencial multifamiliar (R): 1

Residencial unifamiliar baja densidad (RU1-RU2): 1,05

Residencial unifamiliar media densidad (RU3-RU4): 1,05

Residencial con protección pública de precio básico (VPPB): 0,70

Residencial con protección pública de precio limitado (VPPL): 0,80

Actividades productivas (AP): 0,60

Industria limpia (IL): 0,50

Dotaciones/equipamientos privados (EQ): 0,40



CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

ART. 10.1. CONCEPTOS GENERALES

10.1.1. Aplicación, definición y categoría de protección.

Ámbito general de aplicación.

El Ámbito está constituido por los Suelos grafiados en planos con la clasificación de No Urbanizables de Protección (SNUP) por concurrir en ellos alguna de las circunstancias que siguen a continuación.

Definición.

Tienen la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en los que se de alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de: sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, por sus riquezas naturales o por su consideración como recurso natural.

Categorías de protección.

A los efectos de aplicación de su regulación diferenciada, en el suelo no urbanizable de protección se distinguen los siguientes espacios protegidos:

- Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la legislación Sectorial. (Valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, de riesgos naturales, etc.), así como por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el PG considere deben ser protegidos en razón a la existencia de valores anteriores y agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales o por su consideración como recurso natural.

Dentro de la categoría primaria a) quedan incluidos:

a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).

a.2.) Montes Protegidos y Preservados (Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid).

a.3.) ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio y ZEPA encinares del río Alberche y el río Cofio (Decreto 26/2017, de 14 de marzo por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión).

a.4.) ZEC Cuenca del río Guadarrama (Decreto 105/2014, de 3 de septiembre por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión) y Parque del río Guadarrama y su entorno. (Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PORN))

a.5.) Protección de cauces (Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas)



Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

b.1.) Suelos protegidos en razón de su consideración como recurso natural

Normas concurrentes.

Si en un mismo espacio se superponen afecciones derivadas de la aplicación al mismo de distinta normativa protectora, regirán las determinaciones que todas ellas.

ART. 10.2. PARCELACIONES

Tienen consideración de parcelación rústica los actos que supongan la división, modificación de superficie o linderos de una finca situada en Suelo No Urbanizable de Protección.

Las fincas resultantes de una parcelación rústica habrán de cumplir las siguientes superficies mínimas de cultivo, que establece el Decreto 65/1989 de 11 de mayo:

- 7.500 m² (terrenos considerados de regadío)
- 30.000 m² (terrenos considerados de secano)
- 300.000 m² (terrenos considerados como monte)

Las parcelaciones rústicas están sujetas a licencia municipal, que se solicitará con la documentación suficiente para la identificación total de la actuación que se pretende.

ART. 10.3. RÉGIMEN DE ACTUCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

En el suelo no urbanizable de protección se admiten los usos y actuaciones de acuerdo con la LSCM, siendo las siguientes:

Mediante calificación urbanística:

Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.

Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontrarán en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá autorizar instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.



Además, y en todo caso, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

Además de las anteriores, se admitirá cualquier actuación que esté recogida en la legislación sectorial y no esté expresamente prohibida en el presente capítulo.

ART. 10.4. NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS.

a.1) Vías pecuarias espacio libre protegido.

Delimitación.

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal, que quedan grafiados tanto en el plano de clasificación como en el de ordenación del Plan General. Son suelos con la calificación de “Red Supramunicipal, vías pecuarias, espacios libres protegidos”, con independencia de la clase de suelo sobre el que se ubiquen.

Regulación.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados) y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dichas leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

El régimen de usos y de las actuaciones se recoge en el capítulo 7 sobre condiciones de protección.

a.2) Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995.

Estos espacios se refieren a aquellos montes afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo. Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (modificada por la Ley 6/2013 de 23 de diciembre), así como otros montes no incluidos en dicha legislación que se protegen por parte del planeamiento y se regulan de la misma manera que aquellos.

Dicha ley declara Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebreal, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañal, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid, definidas en el Anexo Cartográfico de esta Ley.

No se consideran Montes preservados definidos como tales en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encontrasen clasificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal, así como aquellos otros que aun estando clasificados como suelo no urbanizable tuvieran concedida, en dicha fecha, autorización por la Comunidad de Madrid, para la implantación de uso y actividades al amparo de los establecido en el Art. 16.3.2ª del texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

a.3.) ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio y ZEPa encinares del río Alberche y el río Cofio

Se cumplirán todas las condiciones del -DECRETO 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”, en cuyo anexo se recoge el PLAN DE GESTION DE LOS ESPACIOS



PROTEGIDOS RED NATURA 2000: ZEC ES3110007 “CUENCAS DE LOS RÍOS ALBERCHE Y COFIO” Y ZEPa ES0000056 “ENCINARES DEL RÍO ALBERCHE Y RÍO COFIO”.

Fue modificado puntualmente (regulación zonas de vuelo) por Decreto 132/2017, de 31 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica en lo relativo al uso del espacio y tránsito aéreo; el Decreto 26/2017, de 14 de marzo, por el que se declara la zona especial de conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueba su Plan de Gestión y de la zona de especial protección para las aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”.

A continuación, se detallan los usos y las actividades incompatibles para cada una de las zonas definidas en el Plan de Ordenación del ZEC:

Zona A. Conservación prioritaria

Además de los usos y actividades definidos incompatibles para las zonas B y C, también se consideran incompatibles para la zona A los siguientes:

- Nuevas construcciones, salvo aquellas que se especifican como compatibles o valorables en esta Zona.
- Implantación de nuevas explotaciones agrarias intensivas, invernaderos y cultivos bajo plástico, así como la ampliación o intensificación de las existentes a la entrada en vigor del presente Plan.
- Transformaciones de uso del suelo, salvo por motivos de gestión del espacio.
- Instalación de plantas de tratamiento de biomasa, compostaje y de gestión de estiércoles.
- Actividades de recreo y pruebas deportivas masificadas, así como las que conlleven el establecimiento de aparcamientos e instalaciones fijas.

Zona B. Protección y mantenimiento de los usos tradicionales

Además de los usos y actividades definidos como incompatibles para la zona C, también se consideran incompatibles para la zona B los siguientes usos y actividades:

- Crecimientos urbanísticos
- Nuevas construcciones, salvo aquellas que se especifican como compatibles o valorables en esta Zona.
- Explotaciones agrícolas de regadío de nueva instalación, salvo las que tengan la consideración de valorables en esta zona.
- Nuevas explotaciones de ganadería no extensiva.
- Instalación de nuevos campings y campamentos de turismo.
- Actividades extractivas y mineras de nueva instalación.
- Instalación de nuevas zonas de almacenamiento de residuos preseleccionados (“puntos limpios”), de plantas de tratamiento y transferencia de residuos, así como de nuevos vertederos o plantas de tratamiento y eliminación controlada de residuos, salvo plantas de tratamiento de biomasa, compostaje y gestión de estiércoles.

Asimismo, y según la zonificación del Plan de Ordenación, además de los usos y actividades compatibles e incompatibles, también hay ciertas actividades y usos valorables, los cuales, requerirán una valoración previa a pesar de poder producir efectos ambientales significativos sobre los recursos y valores naturales. Los usos y actividades valorables según la zona del ZEC son los siguientes:

Zona A. Conservación prioritaria

Sin perjuicio de las directrices generales y medidas de regulación establecidas en este Plan de Gestión, así como de los informes, autorizaciones o evaluaciones ambientales que en cada caso procedan en aplicación de la legislación vigente o en razón de competencia, podrán obtener autorización de la



autoridad ambiental los usos, aprovechamientos y actividades siguientes:

- Construcción de equipamientos, infraestructuras y servicios públicos, así como de edificaciones, infraestructuras e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético y análogo, y sus elementos auxiliares, compatibles con los objetivos de conservación del espacio.
- Construcción de nuevas pistas forestales y cortafuegos o la ampliación de los ya existentes.
- Actividades de educación ambiental y de interpretación de la naturaleza, mediante rehabilitación, reforma, o excepcionalmente ampliación en el entorno, de las edificaciones preexistentes o declaradas compatibles para otro uso.
- Actividades educativas y culturales que no supongan un uso intensivo de las áreas donde se desarrollen, ni riesgos o molestias para las especies y los hábitats a conservar.
- Instalaciones de elementos de redes de telecomunicación, como antenas o repetidores de telefonía, radio, televisión o similares, con criterios de integración paisajística y mínima afección a los elementos Red Natura 2000.
- Instalación de nuevos tendidos eléctricos y telefónicos soterrados, así como aéreos cuando quede acreditada tanto su necesidad como la imposibilidad técnica de otras alternativas y cumplan la normativa para la protección de avifauna con el fin de evitar su mortandad por colisión o electrocución.

Zona B. Protección y mantenimiento de usos tradicionales

Sin perjuicio de las directrices generales y medidas de regulación establecidas en este Plan de Gestión, así como de los informes, autorizaciones o evaluaciones ambientales que en cada caso procedan en aplicación de la legislación vigente o en razón de competencia, podrán obtener autorización de la autoridad ambiental los usos, aprovechamientos y actividades siguientes:

- Construcción de equipamientos, dotaciones, edificaciones, instalaciones e infraestructuras diferentes a las consideradas compatibles en esta zona, así como la rehabilitación, ampliación o mejora de las existentes.
- Construcción de nuevas pistas forestales y cortafuegos o la ampliación de los ya existentes.
- Huertos con fines comerciales y cultivos bajo plástico de nueva instalación que no impliquen prácticas que puedan generar contaminación a los suelos o las aguas superficiales o subterráneas ni afecten negativamente al estado de conservación de los hábitats y especies de interés comunitario.
- Explotaciones agrícolas de regadío de nueva instalación que utilicen sistemas de riego por goteo u otras técnicas eficientes de reducción de consumo de agua.
- Transformaciones de uso del suelo, siempre que se garanticen criterios de compatibilidad ecológica con los valores a conservar y si no implican prácticas que puedan generar contaminación perjudicial para los hábitats y especies de interés comunitario, los suelos o las aguas (superficiales o subterráneas).
- Instalación de plantas de biomasa, compostaje y de gestión de estiércoles.
- Instalaciones de elementos de redes de telecomunicación, como antenas o repetidores de telefonía, radio, televisión o similares.
- Instalación de nuevos tendidos eléctricos y telefónicos soterrados, así como aéreos cuando quede acreditada tanto su necesidad como la imposibilidad técnica de otras alternativas y cumplan la normativa para la protección de avifauna con el fin de evitar su mortandad por colisión o electrocución.
- Acampadas juveniles, temporales e itinerantes, organizadas.

A continuación, se detallan las directrices generales y las medidas de regulación de los usos y



aprovechamientos definidos en el Plan de Ordenación para cada una de las actividades sectoriales.

Urbanismo

En relación a la conservación de los hábitats y especies de interés comunitario, las determinaciones del Plan de Gestión prevalecerán sobre los planes de ordenación urbanística de los municipios incluidos en el espacio.

- Medidas de regulación

Los terrenos incluidos en las Zonas A (Conservación Prioritaria) y B (Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales) serán clasificados como suelo no urbanizable de protección. Asimismo, los terrenos clasificados como urbanos, urbanizables sectorizados o con clasificaciones asimilables a estos, tendrán la consideración de Zona C (Uso General). No obstante, en la Zona C podrán coexistir suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables.

Las propuestas de desarrollo urbanístico solo se podrán proyectar sobre las zonas C, de uso general. El procedimiento se ajustará a la normativa y trámites urbanísticos de aplicación. En todo caso, tal desarrollo quedaría condicionado a una necesaria justificación de su necesidad e incluir la oportuna evaluación ambiental, a fin de garantizar el mantenimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de los hábitats de las especies de interés comunitario existente en el espacio.

Sin perjuicio de la necesaria justificación de las necesidades de crecimiento, el límite máximo genérico de superficie a ocupar en las nuevas propuestas de planeamiento para cada municipio, total o parcialmente incluido en el espacio protegido, se determinará por el órgano competente en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid. En todo caso, el crecimiento no podrá superar una superficie superior al 10 % de la que se encuentre clasificada como suelo urbano y urbanizable sectorizado a la entrada en vigor del presente Plan de Gestión. Asimismo, se priorizarán los crecimientos colindantes con los núcleos actuales que sean fácilmente integrables con las tramas de servicios e infraestructuras ya existentes.

Tal límite será flexible en el caso de los términos municipales incluidos parcialmente en el espacio, bajo el criterio de priorización de los crecimientos fuera del mismo y siempre y cuando este no se vea afectado de manera apreciable conforme determine la evaluación ambiental o cuando se argumenten motivos debidamente justificados de interés general.

Con carácter excepcional, y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación urbanística, podrán legitimarse, bajo el régimen establecido en el Plan de Gestión para cada una de las zonas en las que se encuentra dividido el ámbito territorial del espacio y previo sometimiento, en su caso, a evaluación ambiental, actos y usos específicos en suelo no urbanizable de protección que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o que hayan de emplazarse en el medio rural.

Con el objeto de conocer la situación de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección del espacio protegido, y adoptar las medidas necesarias que procedan, los ayuntamientos elaborarán un catálogo de las edificaciones dispersas existentes en el mismo. En dicho catálogo se hará constar, para cada edificio, el tipo de uso, la existencia o no de expedientes por infracción urbanística o a la ordenación del territorio, así como la fecha de construcción con la máxima precisión posible.

Infraestructuras

La localización y diseño de toda infraestructura y equipamiento deberá plantear diversas alternativas sobre la base de un estudio de la capacidad de acogida del territorio, recogiendo los siguientes aspectos:

- Valores ecológicos, en especial los relativos a los elementos Natura 2000, productivos, paisajísticos y culturales del territorio.
- Usos y aprovechamientos actuales del suelo.



- Condicionantes naturales y oportunidades del territorio para localización y funcionamiento de la infraestructura o equipamiento.
- Impacto potencial de la infraestructura.

Durante la ejecución de las obras se tomarán las precauciones necesarias para evitar la destrucción innecesaria de la cubierta vegetal, debiéndose proceder, tras su finalización, a la restauración del terreno y de la cubierta vegetal. El proyecto incluirá las partidas presupuestarias para la corrección del impacto provocado mediante la restauración ecológica y paisajística, así como, en su caso, para la ejecución de las medidas compensatorias que se determinen.

En los trabajos necesarios para controlar la vegetación espontánea, mediante el uso de herbicidas en las redes de servicio en áreas no urbanas, como redes viarias, conducciones de agua, tendidos eléctricos, cortafuegos u otras, de dominio público o privado, se aplicará lo establecido en el *Real Decreto 1311/2012, que establece el marco de actuación para conseguir el uso sostenible de los productos fitosanitarios*, con el fin de evitar afecciones significativas a los hábitats y especies de interés comunitario; todo ello, sin perjuicio de lo señalado en la medida de regulación del apartado 5.1.6.4, relativa al control de vegetación espontánea en zonas adyacentes a carreteras.

Se fomentará la restauración ecológica y paisajística de las áreas degradadas por las infraestructuras existentes.

- Producción y transporte de energía y redes de telecomunicaciones

Se procederá a inventariar las zonas de alto riesgo para conocer los puntos con mayor índice de mortandad de aves por electrocución y colisión contra tendidos eléctricos, tendiéndose siempre que sea posible a la sustitución de tendidos aéreos por subterráneos, o al aislamiento y señalización de los aéreos cuando el soterramiento no sea posible.

Las medidas de regulación para las infraestructuras de producción, transporte de energía y redes de comunicaciones son las siguientes:

Las nuevas instalaciones de tendidos eléctricos y telefónicos se someterán a los procedimientos previstos en la normativa de evaluación ambiental.

La instalación de elementos de las redes de telecomunicación, como antenas o repetidores, incorporará las medidas necesarias para su integración paisajística y minimizar su posible impacto a los elementos Red Natura 2000.

En la concesión de autorizaciones para la instalación de nuevos tendidos eléctricos o telefónicos se considerará como criterio de compatibilidad con el espacio Red Natura 2000, la posibilidad de realizar el tendido de forma subterránea o apoyándose en el trazado de carreteras, caminos o cortafuegos existentes.

Con el fin de evitar la mortandad de especies de aves por electrocución o colisión, la instalación de nuevos tendidos eléctricos estará sujeta a las determinaciones de la normativa vigente en cuanto a trazados, características y elementos protectores para la avifauna, ajustándose en todo caso a las disposiciones del *Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión*, dado que prioriza su aplicación en los territorios ZEPA, y del *Decreto 40/1998, de 5 de marzo, de la Comunidad de Madrid, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna*.

Los propietarios de líneas eléctricas en el espacio están obligados, a su costa, a aislar o señalizar mediante el uso de dispositivos antielectrocución y anticolidión aquellos apoyos o tramos de líneas en los que se compruebe la muerte por electrocución o colisión de algún ejemplar de especies de interés comunitario o catalogadas como En Peligro de extinción. Dicha corrección será supervisada por la Consejería con competencias en materia de medio ambiente.

Con carácter general se prohíbe la instalación de parques eólicos en todo el territorio del espacio



protegido.

- Obras hidráulicas, redes de distribución, saneamiento y depuración

El trazado y ubicación de las infraestructuras de aducción, redes de distribución, de saneamiento y depuración se realizará preferentemente excluyendo las zonas de máxima protección definidas en el Plan de Gestión (Zona A de Conservación Prioritaria), salvo que no exista otra alternativa viable. Será admisible la ubicación de dichas instalaciones en la Zona B de Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales por causas de mejor servicio y siempre que no existan mejores alternativas viables. En cualquier caso, la planificación de los trabajos tendrá en cuenta los períodos críticos de reproducción de las especies protegidas, y las medidas correctoras deberán incluir la recuperación de la vegetación afectada y su integración en el paisaje circundante.

Para la concesión de autorizaciones para nuevas infraestructuras se considerará como criterio de evaluación la incorporación al proyecto de medidas de integración y de restauración paisajística, así como la utilización de sistemas que garanticen la ausencia de riesgos de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

La medida de regulación para las obras hidráulicas, redes de distribución y depuración es la siguiente, según establece el Plan de Ordenación del ZEC:

Las instalaciones ganaderas aisladas de nueva construcción, y cualquier otro tipo de nueva instalación que se autorice en suelo no urbanizable de protección cuya integración en redes de saneamiento municipales no sea posible o sea muy costosa, deberán contar con un sistema de depuración que garantice una calidad adecuada de los efluentes,

- Infraestructuras viarias

En referencia a las infraestructuras ya existentes, se tomarán las medidas necesarias para minimizar el impacto de las vías de comunicación sobre los elementos Red Natura 2000.

En el caso de nuevas infraestructuras, se tomarán como criterios para la evaluación de proyectos la existencia de medidas de integración paisajística, las soluciones con respecto a la evacuación de aguas, la no alteración de regímenes hídricos y las soluciones dadas para favorecer la movilidad de la fauna y la integridad de los hábitats.

Se adoptarán las medidas oportunas para permitir la permeabilidad de las infraestructuras viarias existentes y disminuir la incidencia de atropellos de especies de interés comunitario.

Los proyectos de nuevas infraestructuras viarias, así como los de mejora y ampliación de las ya existentes, incluirán medidas correctoras presupuestadas para minimizar su impacto, así como restaurar los posibles efectos asociados a las obras, como acopios de material, movimientos de tierra, caminos, cerramientos, residuos, construcciones auxiliares, etc., debiendo contar en cualquier caso con informe favorable de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Con el fin de minimizar la fragmentación de los hábitats y la mortalidad de la fauna asociada a las infraestructuras viarias, los proyectos de nueva construcción, ampliación o mejora de las mismas tendrán en especial consideración la incorporación de medidas de desfragmentación y conectividad de hábitat, y la reducción de mortalidad de fauna mediante la construcción o adaptación de estructuras que aumenten la permeabilidad de la vía al paso de fauna, el restablecimiento de la continuidad de los hábitats entre los márgenes de la vía, la reducción de la mortalidad de fauna por atropello, etc.

Las medidas de regulación para las propuestas de nuevas vías de ferrocarril, carreteras, autovías, desdoblamientos o duplicaciones de vías ya existentes en el ámbito del Plan de Gestión habrán de contar con las preceptivas autorizaciones e informes ambientales favorables antes del inicio de la obra. En el estudio correspondiente se habrán de valorar de forma específica los posibles impactos que el proyecto pudiera tener para los tipos de hábitats de interés comunitario y especies objeto del presente Plan de Gestión.



- Residuos

Se procederá al cierre y sellado gradual de vertederos incontrolados que pudieran existir en el espacio.

La ubicación de nuevas instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos requerirá autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente. En cualquier caso, tanto las nuevas instalaciones como las ya existentes deberán adoptar las medidas necesarias para reducir el impacto visual provocado por las mismas y prevenir la contaminación del suelo o de las aguas superficiales y subterráneas, así como evitar la dispersión de partículas sólidas y elementos volátiles en terrenos circundantes y los malos olores.

Se desarrollarán campañas para fomentar entre la población la adquisición de buenos hábitos para la minimización y el reciclaje de residuos.

Las medidas de regulación que se aplicarán, según el Plan de Gestión, serán las de excluir como áreas de posible localización de nuevos vertederos o plantas de tratamiento y eliminación controlada de residuos las incluidas en la Zona A. Conservación Prioritaria y en la Zona B. Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales. En las áreas incluidas en Zona C. Uso General, así como para el resto de las instalaciones de gestión de residuos, deberá tenerse en cuenta el régimen de usos permitidos en cada una de las zonas establecidas por el Plan General para la ordenación del presente ZEC.

Asimismo, se prohíbe el vertido incontrolado de cualquier clase de residuo en el ámbito del espacio protegido.

Paisaje

Se impulsará el aprovechamiento respetuoso del paisaje como recurso para el desarrollo social y económico de las poblaciones locales, a través del turismo rural y de otras ofertas innovadoras que sean compatibles con la conservación y mejora de los valores naturales y paisajísticos del espacio protegido. Las configuraciones paisajísticas más valiosas por su representatividad, coherencia, belleza sobresaliente o singularidad deberán inventariarse, desarrollándose medidas de conservación y protección específica para las mismas.

Para la autorización de nuevas actividades en el ámbito del Plan deberá tenerse en cuenta su posible impacto paisajístico, evitándose aquellas que provoquen modificaciones irreversibles sobre masas arboladas, dehesas, mosaicos de cultivos, perfiles visuales de los núcleos urbanos y demás vistas de interés.

Se protegerá la composición del paisaje evitando grandes transformaciones, de forma que se mantenga la estructura paisajística propia de la zona.

Las edificaciones de nueva construcción que, de acuerdo con la normativa vigente, puedan autorizarse en suelo no urbanizable, deberán realizarse respetando las características estéticas tradicionales y garantizando su correcta integración en el paisaje.

Los proyectos de obras que requieran movimientos importantes de tierras deberán garantizar la recuperación de los taludes generados mediante tratamientos paisajísticos y recuperación de la cubierta vegetal.

Se promoverá la conservación y restauración de los vallados de piedra tradicionales y de los setos naturales para la delimitación de fincas agrarias, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación vigente en materia de cerramientos de terrenos cinegéticos.

Las medidas de regulación para la protección del paisaje en el ámbito del Plan de Ordenación tendrán carácter general y se evitarán actuaciones que introduzcan elementos artificiales de carácter permanente que, en un alto grado de afección, limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren las perspectivas. En caso de que excepcionalmente fueran autorizadas actuaciones que conlleven efectos negativos de relevancia sobre el paisaje, se establecerán en dicha autorización las medidas correctoras o compensatorias oportunas.



La instalación de infraestructuras de telecomunicación o de líneas de transporte de energía eléctrica solo podrá realizarse si la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental declara que su impacto, incluido el paisajístico, es asumible. Cuando no exista alternativa posible fuera de las zonas de más alto valor de conservación y resulte técnica o económicamente inviable su soterramiento, se procurará que su trazado sea paralelo y contiguo al de las infraestructuras de transporte o a otras redes ya existentes. En el caso de las antenas de telefonía móvil, los operadores procurarán compartir estructuras para minimizar su proliferación, y los emplazamientos deberán contar con la aprobación de las autoridades ambientales competentes.

Se prohíbe la instalación, en suelo no urbanizable de protección, de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos, excepto los relacionados en la circulación vial y la seguridad de las personas y sus bienes o la gestión del espacio Natura 2000. En cualquier caso, no se autorizará su instalación en lugares en los que produzca un notable deterioro paisajístico, ni se permitirá utilizar como soporte elementos naturales como roquedos, árboles, etc.

No se podrán renovar las concesiones, autorizaciones o licencias vigentes en la actualidad cuando los usos, actividades o elementos ya instalados en áreas de alto valor paisajístico sean incompatibles con la calidad del entorno que pretende el Plan de Gestión. En los casos de ampliación o modificación de una instalación autorizada, la compatibilidad del proyecto con el objetivo de conservación del espacio Red Natura se evaluará por la Consejería competente en materia de medio ambiente.

a.4.) ZEC Cuenca del río Guadarrama y Parque del río Guadarrama y su entorno.

a.4.1. Condiciones de protección por la normativa correspondiente al ZEC Cuenca del río Guadarrama

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadarrama" y se aprueba su Plan de Gestión. ANEXO: PLAN DE GESTIÓN DE LA ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN ES3110005, "CUENCA DEL RÍO GUADARRAMA".

a.4.2. Condiciones de protección por la normativa del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno

Son los suelos delimitados por la Ley 20/1999 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno en el término municipal (modificada por la Ley 4/2001 de 28 de junio y por la Ley 6/2013 de 23 de diciembre) y regulados por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) correspondiente al ámbito definido por la Ley y aprobado mediante Decreto 16/1999 de 11 de febrero.

La normativa particular completa del PORN, se incluye en las páginas 28 a 37 del BOCM nº 50 de fecha 1 de marzo, en el cual se publica asimismo el Decreto de aprobación del mismo.

La normativa detalla las tres ordenanzas de aplicación al territorio, las que han de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, así como las franjas de protección del espacio natural.

En resumen, las determinaciones principales del PORN se refieren a:

- A) NORMATIVA PARTICULAR.
- A.1 Zona de máxima protección.
- A.2 Zona de protección y mejora.
- A.3 Zonas de mantenimiento de la actividad.

En cada una de ellas, además de hacer referencia a cuales son los terrenos específicos en que se aplican, se indican los usos y actuaciones permitidas y no permitidas.



Los desarrollos urbanísticos deberán respetar una franja de protección alrededor del Ámbito del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, debiéndose localizar en dicha franja usos no agresivos al Espacio Natural del Decreto 26/99 de 11 de febrero, por el que se aprueba el PORN del citado Parque Regional.

a.5.) Protección de cauces.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m. de anchura a partir del DPH.

Zona de Policía; franja de 100m. a partir del DPH.

Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente.

Tanto la superficie deslindada como Dominio Público Hidráulico, como las bandas de 5 m. de Servidumbre a contar desde el mismo, quedarán clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección. Condiciones generales de uso.

Solo se admitirá la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

Condiciones particulares.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de residuos de procesos de lixiviación.

Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo de la cuenca correspondiente. Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento del municipio.

Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación rupícola existente.

B) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO GENERAL

Se protegen con esta categoría diversos suelos que no pueden encuadrarse en legislaciones sectoriales específicas, si bien cuentan con valores ambientales u otros, que los hace inadecuados para el desarrollo urbano.



Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

b.1.) Suelos protegidos en razón de su consideración como recurso natural

Son suelos eminentemente agropecuarios aptos para acoger principalmente actividades agrícolas y pecuarias ligadas con el medio rural. Se trata de suelos inadecuados para el modelo territorial, que se considera debe preservarse del proceso urbanizador.

Se incluyen en esta categoría los suelos pertenecientes a la zona C “uso general” del ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio que por tanto estarán afectados por las condiciones de esta zona del ZEC, por lo que en esta zona se cumplirán todas las condiciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”, en cuyo anexo se recoge el PLAN DE GESTION DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS RED NATURA 2000: ZEC ES3110007 “CUENCAS DE LOS RÍOS ALBERCHE Y COFIO” Y ZEPA ES0000056 “ENCINARES DEL RÍO ALBERCHE Y RÍO COFIO”.

A continuación, se detallan los usos y las actividades incompatibles para la Zona C definida en el Plan de Ordenación del ZEC:

Zona C. Uso general.

Los usos y actividades incompatibles en la zona C del ZEC, además de las detalladas para las zonas A y B, son las siguientes:

- Instalación de parques eólicos.
- Sobrevuelo recreativo o comercial con aeronaves de cualquier tipo con motor, incluidos los denominados ultraligeros.
- Acampada libre.
- Circulación de vehículos a motor fuera de las vías de tránsito autorizadas y de las áreas específicamente autorizadas.
- Utilización de venenos, cebos envenenados, toda clase de trampas, ligas, redes, lazos u otras artes de caza y pesca masivas o no selectivas para la captura o muerte de animales.
- Captura de fauna silvestre, a excepción de las especies cinegéticas y piscícolas de acuerdo a la normativa sectorial vigente, salvo que se realice con fines científicos y con la autorización de la Administración ambiental competente.

Asimismo, y según la zonificación del Plan de Ordenación, además de los usos y actividades compatibles e incompatibles, también hay ciertas actividades y usos valorables, los cuales, requerirán una valoración previa a pesar de poder producir efectos ambientales significativos sobre los recursos y valores naturales. Los usos y actividades valorables en la Zona C del ZEC son los siguientes:

Zona C. Uso general

Podrán obtener autorización de la autoridad ambiental los usos, aprovechamientos y actividades siguientes:

- Crecimientos urbanísticos, de acuerdo con los Planes Generales de Ordenación Urbana, los instrumentos urbanísticos generales o de desarrollo, sus revisiones o modificaciones u otras figuras recogidas en la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, que deberán contar con el informe favorable previo del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Construcciones e instalaciones en suelos no urbanizables de protección que sean acordes con lo establecido en los artículos 28 y 29 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, y no tengan la consideración de compatibles en esta zona.
- Transformaciones de uso del suelo que afecten a superficies mayores de 50 ha.



- Actividades extractivas y mineras de nueva instalación.
- Actividades industriales de nueva instalación.
- Instalación de nuevos vertederos o plantas de eliminación controlada de residuos.
- Instalación de nuevos campings.

ART.10.5. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.

En los suelos en los que sea necesaria la construcción de una vivienda aneja a la instalación correspondiente, la superficie construida máxima de ésta será de 120 m², aplicándose al conjunto de las edificaciones las condiciones de altura, retranqueos, ocupación, etc. que se detallan a continuación. Sólo se podrán autorizar viviendas como uso accesorio cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el servicio de la explotación o instalación.

A.-Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m), medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada

volumen edificado) y el alero de la cubierta del mismo. Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m). Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

B.-Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros (6 m) a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros (20 m), siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

C.-Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido.

No obstante, lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal, debiendo quedar el resto en Su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona. Esta condición no rige para las Áreas de Tolerancia, que se regulan específicamente más adelante.

D.-Cubiertas.

La cubiertas se adaptarán en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona (teja cerámica curva), resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno.

E.-Cerramientos de las fincas.

Los cercados de parcela que se propusiesen habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño, y en el caso de ser metálicos el área de los retículos no podrá ser inferior a 300 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm., y dispondrán de una hilera situada a 60 cm. del borde inferior con retículos de 600 cm² y lado mínimo de 20 cm.



Se podrá instalar otro tipo de valla metálica siempre que su borde inferior contase con pasos de 800 cm², al menos cada 50 metros.



ART. 10.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones estéticas generales. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m). Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los tres metros de altura ni los cinco metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.



Anexo 1. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE ÁMBITOS.



ANEXO 1: Ordenanzas específicas de ámbitos.

INDICE.

SAU 6
SAU 8

II.- NORMAS URBANÍSTICAS

II.1.- REGIMEN DEL SUELO.

El presente Plan Parcial engloba un única división del suelo en la acepción que a dicho término le asigna el artículo 37 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid: el sector SAU-6 del Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Subsidiarias de Sevilla La Nueva de 2.001.

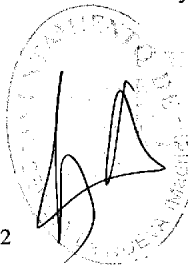
A esta división del suelo que conforma el objeto territorial específico del presente Plan Parcial le corresponde el régimen del suelo específicamente previsto para el suelo urbanizable sectorizado en los artículos 21 y 18 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, si bien, la presente "Iniciativa..." se formula para transformar la clase del suelo del ámbito a suelo urbano consolidado, lo que traerá aparejado el cambio de su régimen urbanístico tal y como especifican los artículos 21.2 y 17 e la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El presente Plan Parcial es pues el instrumento de ordenación pormenorizada de esta división del suelo de las Normas Subsidiarias de 2.001, que precisa de esta figura de planeamiento de desarrollo como pieza clave para la implementación de la correspondiente iniciativa urbanística.

El presente Plan Parcial forma parte de la documentación técnico-administrativa de la Iniciativa para la aplicación efectiva del sistema de Compensación al Sector 6 del Suelo Urbanizable Sectorizado de las NS-2001 , Iniciativa Urbanística que se tramita a instancia de propietarios minoritarios (que no representan el 50 % de la superficie del ámbito), en solicitud de adjudicación de la misma.

En consecuencia, el presente Plan Parcial se presenta a trámite municipal junto con el Proyecto de Urbanización, la Oferta de Alternativas a los Propietarios de Terrenos del Ámbito, el Cuaderno de Compromisos y la propuesta de Convenio Urbanístico, exigidos por la Ley 9/2.001 para este tipo de iniciativas.

En aplicación de los artículos 20.3 y 19.3 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el ámbito del presente Sector 6 será posible la iniciación de las obras de edificación permitidas sin estar terminadas las de urbanización, cumpliendo tanto los requisitos y condiciones fijados en dichos preceptos como las garantías que pueda exigir el adjudicatario de la Iniciativa para asegurar la integridad y viabilidad de las obras de urbanización, y como lo preceptuado en los artículos 9.2.5 y 9.2.6 de las Normas Subsidiarias:



10 JUL. 2006

“..... Edificación y urbanización simultáneas:

....podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que se concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren...(los siguiente).....requisitos.....:

A.- que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

B.- que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.

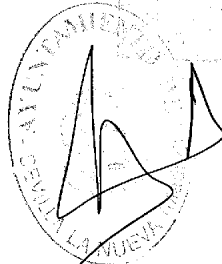
C.- que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

D.- que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

E.- que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicio locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

F.- que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y que se encuentre asegurada la depuración del ámbito en el sistema integral de saneamiento, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.....”



10 JUL. 2006

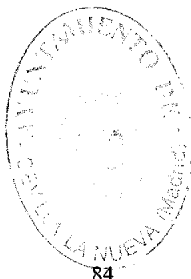
RF

II.2- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

El presente Plan Parcial del SAU-6 adopta como propia la regulación general de los usos y de la edificación de las Normas Subsidiarias de Sevilla La Nueva establecidas en sus Capítulos 4 “Condiciones Generales de los Usos”, y 5 “Normas Generales de la Edificación”, con las particularidades y variantes establecidas en las siguientes Condiciones Particulares, siendo así las determinaciones reguladoras de los usos y la edificación contenidas en las Normas Subsidiarias de Sevilla La Nueva, subsidiarias respecto de las presentes que resultarán siempre prevalentes.

El artículo 4.3 las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sevilla La Nueva establece nueve usos globales, divididos en 18 clases y 57 categorías según se recoge y codifica en la tabla adjunta de Estructura de Usos. Es necesario aumentar estas categorías para dar cabida a la obligada regulación como usos pormenorizados diferenciados los tres tipos de viviendas definidos en el SAU 6: libre, tasada (o régimen actual equivalente) y protegida. Sin embargo, la actual regulación de la vivienda protegida en la CAM, si bien mantiene dos regímenes específicos equivalentes a los antiguos de vivienda protegida y vivienda tasada, ha igualado los precios máximos de venta de ambos, habiendo perdido pues vigencia la diferenciación de dos coeficientes de ponderación establecidos por las NNSS para cada uno. Por ello, y con el objetivo de mantener inequívocamente en el presente Plan Parcial la estructura de usos definida por las Normas Subsidiarias, se ampliarán los tres códigos residenciales 1.1.1, 1.1.2 y 1.1.3 con las siglas L, y P, generándose seis códigos en desarrollo de los tres preexistentes:

AMPLIACIÓN DE LOS CODIGOS RESIDENCIALES DE LAS NS PARA DAR CABIDA A LAS TRES CLASES DE VIVIENDAS ORDENADAS POR EL PLAN PARCIAL				
DESCRIPCIÓN			CODIGO	COEFICIENTE DE PONDERACION
Vivienda	Unifamiliar	libre	1.1.1.L	1,00
		protegida	1.1.1.P	0,80
	Bifamiliar	libre	1.1.2.L	1,00
		protegida	1.1.2.P	0,80
	Multifamiliar	libre	1.1.3.L	1,00
		protegida	1.1.3.P	0,80



1-0-JUL-2006

BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
 DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
 DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
 URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.

Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.

Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

ESTRUCTURA GENERAL DE USOS							
USO	CLASE	CATEGORÍA			CODIGO	COEFICIENTE DE PONDERACION	
Nº	NOMBRE	Nº	NOMBRE	Nº			DESCRIPCIÓN
1	Residencial	1	Vivienda	1	Vivienda Unifamiliar	1.1.1	1,00
				2	Vivienda Bifamiliar	1.1.2	
				3	Vivienda Multifamiliar	1.1.3	
		2	Residencia	1	Residencia Colectiva (No hotelero)	1.2.1	
2	Terciario comercial	1	Comercio	1	Locales comerciales y talleres de reparación de servicio público (hasta 200 m2). Única razón comercial.	2.1.1	
				2	Locales comerciales (hasta 500 m2). Única razón comercial	2.1.2	
				3	Galerías y centros comerciales (hasta 1.500 m2). Única o varias razones comerciales.	2.1.3	
				4	Galerías y centros comerciales (hasta 2.500 m2). Única o varias razones comerciales.	2.1.4	
		2	Hostelero	6	Instalaciones hasta 15 habitaciones y 600 m2 (Incluidas instalaciones complementarias)	2.2.6	
				7	Instalaciones hasta 50 habitaciones y 2.500 m2 (Incluidas instalaciones complementarias)	2.2.7	
				8	Instalaciones de hasta 80 habitaciones y más de 2.500 m2 (Incluidas instalaciones complementarias)	2.2.8	
		3	Centros de reunión	9	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje	2.3.9	
				10	Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados (salas de fiesta, discotecas, etc..).	2.3.10	
				11	Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre.	2.3.11	
		3	Terciario oficinas	1	Oficinas	1	Despachos y consultas profesionales
2	Oficinas privadas sin atención al público					3.1.2	
3	Oficinas privadas con atención al público.					3.1.3	
4	Oficinas de administración sin atención al público.					3.1.4	
4	Dotacional	1	Educación y cultura	1	Educación preescolar y primaria (titularidad pública privada)	4.1.1	
				2	Educación secundaria (titularidad pública o privada)	4.1.2	
				3	Educación formación profesional (Titularidad pública o privada)	4.1.3	
				4	Educación universitaria / centros docentes de investigación (titularidad pública o privada)	4.1.4	
				5	Otras enseñanzas oficiales (conservatorio de música, educación física, etc...)	4.1.5	



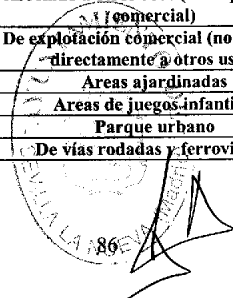
BD

10 JUL. 2006

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
 DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
 DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
 URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.

Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
 Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

		2	Asistencial	6	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración (servicios de enseñanza en general)	4.1.6	1,00		
				7	Centros culturales, museos y bibliotecas	4-1-7			
				8	Centros de servicios sociales (sin residencia: club de ancianos, guardería)	4.2.8			
		3	Sanitario	9	Centros de servicios sociales (con residencia colectiva: residencia de ancianos, centros de acogida)	4.2.9			
				10	Establecimiento sin internamiento (titularidad pública o privada: clínicas, ambulatorios, consultas, odontología, laboratorios, enfermería)	4.3.10			
				11	Establecimientos con internamiento (titularidad pública o privada: hospitales, clínicas, sanatorios)	4.3.11			
		4	Servicio público	12	Establecimientos veterinarios (titularidad pública o privada)	4.3.12			
				13	Centros de la administración local, con atención al público	4.4.13			
				5	Religioso	14		Centros de culto reunión sin residencia colectiva aneja	4.5.14
		15	Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja			4.5.15			
		6	Deportivo	16	Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores	4.6.16			
				17	Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores	4.6.17			
		5	Industrial	1	Industria ordinaria y talleres	1		Actividades totalmente compatibles con usos residenciales	5.1.1
						2		Actividades tolerables por el uso residencial	5.1.2
						3		Actividades incompatibles con otros uso que no sean los industriales	5.1.3
						4		Actividades especiales	5.1.4
				2	Industria agropecuaria	5		Industria transformación agropecuaria	5.2.5
3	Industria extractiva			6	Industria extractiva	5.3.6			
4	Almacena miento			7	Compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros uso	5.4.7			
				8	Compatible con usos industriales	5.4.8			
				9	Almacenamiento de productos agrícolas	5.4.9			
				10	Almacenamiento especial / silos (depósitos de agua, depósitos de combustible)	5.4.10			
5	Garaje-aparcamiento			11	Asociado a otros usos (sin explotación comercial)	5.5.11			
		12	De explotación comercial (no asociado directamente a otros usos)	5.5.12					
6	Espacios libres y zonas verdes	1	Jardines y juegos de niños	1	Áreas ajardinadas	6.1.1			
				2	Áreas de juegos infantiles	6.1.2			
				3	Parque urbano	6.1.3			
		2	Protección	1	De vías rodadas y ferroviarias	6.2.1			



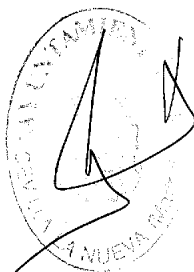
BD

10 JUL 2006

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
 DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
 DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
 URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.

Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
 Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

		2	De Infraestructuras	6.2.2.
7			Infraestructuras básicas	7.1.1
9	Agropecuario	1	Cultivos y trabajo de la tierra exclusivamente	9.1.1
		2	Instalaciones para almacenamiento de productos y maquinaria	9.1.2
		3	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación	9.1.3
		4	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación	9.1.4



10 JUL 2006

BD

II.3.- CONDICIONES PARTICULARES

Los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial del Sector SAU-6, se rigen para su desarrollo por cuatro tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada una de las zonas en que el Plan Parcial los divide:

- condiciones de ejecución
- condiciones de uso,
- condiciones de volumen, y
- condiciones estéticas.

II.3.1.- CONDICIONES DE EJECUCION.

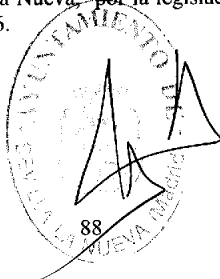
La ejecución de las determinaciones del planeamiento en el perímetro del Sector 6 se llevará a cabo por Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada o Zonas de Ordenanza y por Unidades de Ejecución en los términos en que se precisa para cada uno de ellas, en las Normas Subsidiarias de Sevilla La Nueva, en la legislación urbanística general y en el presente Plan Parcial del SAU-6.

Acciones Aisladas de Edificación (Actuaciones Asistemáticas).

Las Acciones Aisladas o Actuaciones Asistemáticas de Edificación afectarán obligatoriamente a parcelas completas, y se tramitarán como solicitudes de licencia de obra. En la documentación preceptiva del correspondiente Proyecto Técnico se señalará gráfica y explícitamente a escala mínima 1:1000 el perímetro de la parcela completa a la que se refiere la Acción Aislada.

Actuaciones Sistemáticas.

La Unidad de Ejecución única delimitada por el presente del SAU-6 para todo su ámbito a efectos de la gestión de la ejecución de las determinaciones de planeamiento, deberá ser desarrollada a través de Actuaciones Urbanísticas Sistemáticas que garanticen, como requisitos previos e indispensables para poder llevar a cabo Acciones Aisladas o Actuaciones Asistemáticas de Edificación, el cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y reparcelación en los términos definidos por las Normas Subsidiarias de Sevilla La Nueva, por la legislación urbanística general y por el presente Plan Parcial del SAU-6.



BD

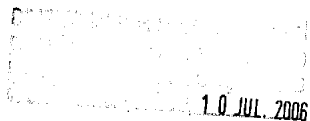
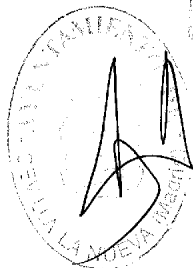
Plazos máximos:

- presentación del Proyecto de Reparcelación del SAU 6: un año a partir de la aprobación definitiva de la "Iniciativa..." y del presente Plan Parcial.
- inicio de las obras de urbanización: seis meses a partir de la última de las dos siguientes fechas: aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del SAU 6 y aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del SAU 6.
- terminación de las obras de urbanización: dos años a partir de la última de las dos siguientes fechas: aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del SAU 6 y aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del SAU 6.

II.3.2.- CONDICIONES DE USO

En el apartado anterior II.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN , el presente Plan Parcial remite al artículo 4.3 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sevilla La Nueva a los efectos de la definición de la estructura desglosada de usos pormenorizados, reproduciendo en la correspondiente tabla esta estructura de usos de las NN.SS y asignando un código identificativo a cada una de las categorías de usos pormenorizados.

En las tablas adjuntas se define, para todas y cada una de las ocho zonas en que el Plan Parcial subdivide los terrenos del Sector ,el uso global o característico asignado así como la regulación específica de los usos compatibles y prohibidos.



BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.

Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.

Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

ZONA: Residencial 1, 2 y 3

USO CARACTERISTICO: 1.1.3.L, con la obligación derivada de las NNSS de destinar al mismo un mínimo del 60% de la superficie edificable del ámbito.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES (excepto las derivadas de los usos obligatorios y la derivada de las NNSS de no poder sobrepasar el 40% de la superficie edificable de la manzana, debiéndose en cualquier caso destinar un mínimo del 60% de la superficie edificable de la manzana al uso característico): 1.1.1.L; 1.1.1.P; 1.1.2.L; 1.1.2.P; 1.1.3.P; 5.5.11 en planta baja, sótano y semisótano; 6.1.1; 6.1.2; 6.1.3; 6.2.4; 6.2.5, Espacios Libres y Zonas Verdes, Deportivo sin espectadores anexo a usos residenciales y Garaje-aparcamiento.

USOS PROHIBIDOS:

2.3.10; 2.3.11; 4.1.1; 4.1.2; 4.1.3; 4.1.4; 4.1.5; 4.2.9; 4.3.11; 4.5.14; 4.5.15; 4.6.17; 5.1.1; 5.1.2; 5.1.3; 5.1.4; 5.2.5; 5.3.6; 5.4.8; 5.4.9; 5.4.10; 5.5.12; 9.1.1; 9.1.2; 9.1.3; 9.1.4.

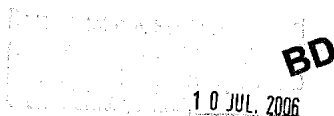
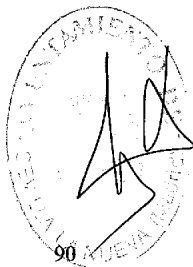
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: en conjunto, el total de usos compatibles con limitaciones no podrá superar el 20 % de la superficie edificable de cada ámbito, pudiéndose reordenar y agrupar este 20 % , o una fracción del mismo, en un ámbito exento propio a través del correspondiente Estudio de Detalle.

1.1.3; 2.1.1 en planta baja; 2.1.2 en planta baja; 2.1.3 en planta baja; 2.1.4 en planta baja; 2.2.6; 2.2.7; 2.2.8; 2.3.9 en planta baja; 3.1.1; 3.1.2; 3.1.3 en planta baja; 3.1.4; 4.1.6 en planta baja; 4.1.7 en planta baja; 4.2.8 en planta baja; 4.3.1.0 en planta baja; 4.3.12 en planta baja; 4.4.13 en planta baja; 4.6.16 en planta baja; 5.1.1 hasta un máximo del 50% de la superficie no edificada del ámbito; 5.4.7 en planta baja, sótano y semisótano; 7.1.1 hasta un máximo del 5% de la superficie del ámbito; 8.1.1 hasta un máximo del 15 % de la superficie de las zonas no edificadas; 8.1.2 hasta un máximo del 20 % de la superficie de las zonas no edificadas.

- 7.1.1 infraestructuras básicas, hasta un máximo del 8 % de la superficie del ámbito.

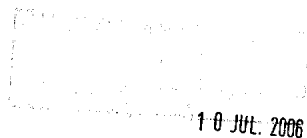
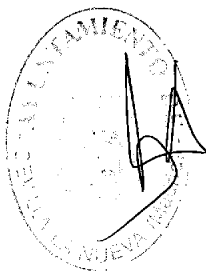
USOS OBLIGATORIOS:

- 5.5.11: un mínimo de una plaza y media por cada 100 m2 edificados sobrerasante de otros usos, en el interior de la parcela.



INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006): PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

ZONA: Residencial protegido
USO CARACTERISTICO: 1.1.3.P, con la obligación derivada de las NNSS de destinar al mismo un mínimo del 60% de la superficie edificable del ámbito.
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: 5.5.11 en planta baja, sótano y semisótano; 6.1.1; 6.1.2; 6.1.3; 6.2.4; 6.2.5. Espacios Libres y Zonas Verdes, Deportivo sin espectadores anexo a usos residenciales y Garaje-aparcamiento.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: 2.1.2; 2.1.3; 2.1.4; 2.2.6; 2.2.7; 2.2.8; 2.3.9; 3.1.1.; 3.1.2; 3.1.3; 3.1.4; 4.4.13; 4.5.14; 4.6.16; 4.6.17; 7.1.1; hasta un máximo del 40 % de la superficie edificable del ámbito.
USOS OBLIGATORIOS: .- 2.1.2; 2.1.3; 2.1.4: un mínimo de 820 m2 construidos sobrerasante en el ámbito. .- 5.5.11: un mínimo de una plaza y media por cada 100 m2 edificados sobrerasante de otros usos, en el interior de la parcela.
USOS PROHIBIDOS: todos los demás.



BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

ZONA: Comercial

USO CARACTERISTICO: 2.1.1; 2.1.2; 2.1.3; 2.1.4; con la obligación derivada de las NNSS de destinar al mismo un mínimo del 60% de la superficie edificable del ámbito.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES (excepto las derivadas de los usos obligatorios y las derivadas de las NNSS de no poder sobrepasar el 40% de la superficie edificable del ámbito, debiéndose en cualquier caso destinar el 60% de la superficie edificable del ámbito al uso característico): 2.2.6; 2.2.7; 2.2.8; 2.3.9; 3.1.1; 3.1.2; 3.1.3; 3.1.4; 4.4.13; 4.5.14; 4.6.16; 4.6.17; 5.5.11 en planta baja, sótano y semisótano y en la totalidad de la superficie no edificada el ámbito; 6.1.1; 6.1.2; 6.1.3; 6.2.4; 6.2.5; Espacios Libres y Zonas Verdes, Deportivo sin espectadores anexo a usos residenciales y Garaje-aparcamiento.

USOS PROHIBIDOS:

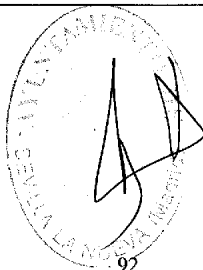
[1.1.1.L; 1.1.1.P; 1.1.2.L; 1.1.2.P; 1.1.3.L; 1.1.3.P; 1.2.1] sin perjuicio de la posibilidad de ubicar una única vivienda libre de un máximo de 70 m² útiles para guardería y conserjería de los usos terciarios, por parcela; 2.3.11; 4.1.1.; 4.1.2; 4.1.3; 4.1.4; 4.1.5; 4.2.9; 4.3.11; 4.3.12; 4.5.15; 5.1.2; 5.1.3; 5.1.4; 5.2.5; 5.3.6; 5.4.8; 5.4.9; 5.4.10; 9.1.1 a excepción de invernaderos de ornamentales con las limitaciones prescritas; 9.1.2; 9.1.3; 9.1.4.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: en conjunto, el total de usos compatibles no podrá superar el 30 % de la superficie edificable del ámbito.

2.3.10 en planta baja y semisótano; 4.1.6; 4.1.7; 4.2.8; 4.3.10; 5.1.1 en planta baja y semisótano; 5.4.7 en planta baja y semisótano; 5.5.12 en planta baja, sótano y semisótano; 7.1.1. hasta un máximo del 10 % de la superficie del ámbito; 8.1.1 hasta un máximo del 20 % de la superficie no edificada del ámbito; 8.1.2 hasta un máximo de la superficie del 25 % de la superficie no edificada del ámbito. 9.1.1 exclusivamente para invernaderos de ornamentales, en planta baja y hasta un máximo del 15 % de la superficie del ámbito.

USOS OBLIGATORIOS:

- 5.5.11: un mínimo de una plaza y media por cada 100 m² edificados sobre rasante de otros usos, en el interior de la parcela.

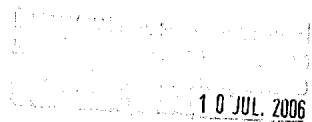
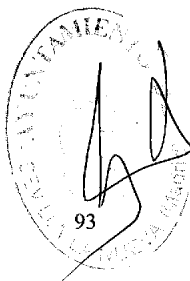


BD

10 JUL 2006

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

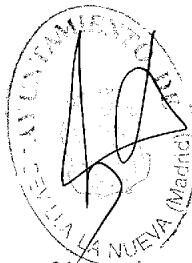
ZONA: Equipamiento.
USO CARACTERISTICO: 3.1.4; 4.1.1; 4.1.2; 4.1.3; 4.1.4; 4.1.5; 4.1.6; 4.1.7; 4.2.8; 4.2.9; 4.3.10; 4.3.11; 4.3.12; 4.4.13; 4.5.14; 4.5.15; 4.6.16; 4.6.17;
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES (excepto las derivadas de los usos obligatorios y la derivada de las NNSS de no poder sobrepasar el 40 % de la superficie edificable del ámbito, debiéndose destinar en cualquier caso el 60% de la superficie edificable del ámbito al uso característico):5.5.11 en planta baja, sótano y semisótano; 6.1.1, 6.1.2; 6.1.3; 6.2.4; 6.2.5; 7.1.1.
USOS PROHIBIDOS: [1.1.1.L; 1.1.1.P; 1.1.2.L; 1.1.2.P; 1.1.3.L; 1.1.3.P; 1.2.1] sin perjuicio de la posibilidad de ubicar un única vivienda de un máximo de 70 m2 útiles para guardería y conserjería de los usos dotacionales, por parcela; 2.3.10; 5.1.2; 5.1.3; 5.1.4; 5.2.5; 5.3.6; 5.4.8; 5.4.9; 5.4.10; 5.5.12; 9.1.2; 9.1.3; 9.1.4.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: en conjunto, el total de usos compatibles no podrá superar el 20 % de la superficie edificable del ámbito: [2.1.1; 2.1.2; 2.1.3; 2.1.4] en planta baja; 2.2.6; 2.2.7; 2.2.8; 2.3.9; 2.3.11; 3.1.1; 3.1.2; 3.1.3; 5.1.1 en planta baja; 5.4.7 en planta baja; 5.5.11 hasta un máximo del 25% de la superficie no edificada de parcela; 8.1.1 hasta un máximo del 10 % de la superficie no edificada del ámbito; 8.1.2 hasta un máximo del 15 % de la superficie no edificada del ámbito; 9.1.1 exclusivamente con fines educativos y hasta un máximo del 15 % de la superficie del ámbito.
USOS OBLIGATORIOS: - garaje aparcamiento: un mínimo de una plaza y media por cada 100 m2 construidos sobre rasante de otros usos, en el interior de la parcela.



BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

ZONA: Red Supralocal.
USO CARACTERISTICO: 1.1.1.P; 1.1.2.P; 1.1.3.P; 31.4; 4.1.1; 4.1.2; 4.1.3; 4.1.4; 4.1.5; 4.1.6; 4.1.7; 4.2.8; 4.2.9; 4.3.10; 4.3.11; 4.3.12; 4.4.13; 4.5.14; 4.5.15; 4.6.16; 4.6.17;
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES (excepto las derivadas de los usos obligatorios y la derivada de las NNSS de no poder sobrepasar el 40 % de la superficie edificable del ámbito, debiéndose destinar en cualquier caso el 60% de la superficie edificable del ámbito al uso característico): 5.5.11 en planta baja, sótano y semisótano; 6.1.1, 6.1.2; 6.1.3; 6.2.4; 6.2.5;
USOS PROHIBIDOS: [1.1.1.L; 1.1.2.L; 1.1.3.L; 1.2.1] sin perjuicio de la posibilidad de ubicar un única vivienda libre de un máximo de 70 m2 útiles para guardería y conserjería de los usos dotacionales, por parcela; 2.3.10; 5.1.2; 5.1.3; 5.1.4; 5.2.5; 5.3.6; 5.4.8; 5.4.9; 5.4.10; 5.5.12; 9.1.2; 9.1.3; 9.1.4.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: en conjunto, el total de usos compatibles no podrá superar el 20 % de la superficie edificable del ámbito: [2.1.1; 2.1.2; 2.1.3; 2.1.4] en planta baja; 2.2.6; 2.2.7; 2.2.8; 2.3.9; 2.3.11; 3.1.1; 3.1.2; 3.1.3; 5.1.1 en planta baja; 5.4.7 en planta baja; 5.5.11 hasta un máximo del 25% de la superficie no edificada de parcela; 7.1.1 hasta un máximo del 5 % de la superficie del ámbito; 8.1.1 hasta un máximo del 10 % de la superficie no edificada del ámbito; 8.1.2 hasta un máximo del 15 % de la superficie no edificada del ámbito; 9.1.1 exclusivamente con fines educativos y hasta un máximo del 15 % de la superficie del ámbito.
USOS OBLIGATORIOS: [1.1.1.P; 1.1.2.P; 1.1.3.P] en un mínimo del tercio de la superficie del ámbito. - garaje aparcamiento: un mínimo de una plaza y media por cada 100 m2 construidos sobre rasante de otros usos, en el interior de la parcela.




10 JUL. 2006

BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

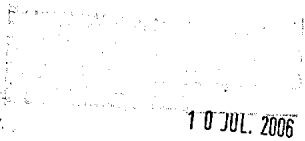
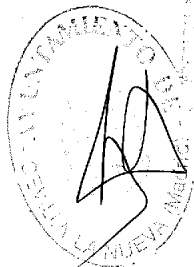
ZONA: Verde
USO CARACTERISTICO: 6.1.1; .6.1.2; 6.1.3;
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Ninguno.
USOS PROHIBIDOS: Todos a excepción de los característicos y de los compatibles con limitaciones.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: .- kioscos, porches, pérgolas y pequeños auditorios y pequeñas edificaciones provisionales de una planta destinadas a dar servicios a los usuarios de las zonas verdes, y con un límite máximo de 40 m2 construidos por instalación, y del 2 % de la superficie total del ámbito, y a excepción del deportivo sin superficie techada y de acceso libre. .- 4.6.1.6 sin superficie techada y de acceso libre, hasta un máximo del 20 % de la superficie del ámbito. .- 6.2.4; 6.2.5; 8.1.1; 8.1.2 y 5.5.11, en superficie y hasta un máximo conjunto de todo el grupo de usos compatibles del 8 % de la superficie del ámbito. .- 5.5.11 en una única planta sótano y hasta un máximo del 30 % de la superficie del ámbito.


10 JUL. 2006

BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6 DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

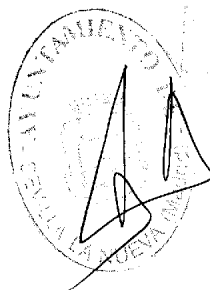
ZONA: Red viaria pública
USO CARACTERISTICO: 8.1.1, 8.1.2. y 5.5.11 en superficie.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: .- kioscos y pequeñas edificaciones provisionales de una planta destinadas a dar servicios a los usuarios de la red viaria pública, con un límite máximo de 20 m2 construidos por instalación, y del 2 % de la superficie total del ámbito. .- [6.1.1; 6.1.2; 6.1.3; 6.2.4; 6.2.5 y 7.1.1] en superficie, sin superficie edificada y hasta un máximo conjunto para todo el grupo de usos compatibles del 15 % de la superficie del ámbito. .- 5.5.11 en una única planta sótano y hasta un máximo del 30% de la superficie del ámbito.
USOS PROHIBIDOS: Todos a excepción de los característicos y de los compatibles con limitaciones.
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Ninguno



BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

ZONA: Centros de Transformación.
USO CARACTERISTICO: 7.1.1.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: ninguno.
USOS PROHIBIDOS: Todos a excepción del característico y de los compatibles sin limitaciones.
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: 8.1.1; 8.1.2; 6.1.1; 6.1.2; 6.1.3; 6.2.4; 6.2.5.



BD

II.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

II.3.3.1.- Zona Residencial 1, 2, y 3.

Tipologías.

Edificios aislados, pareados o en hilera, configurando bloques abiertos o manzanas cerradas con retranqueo.

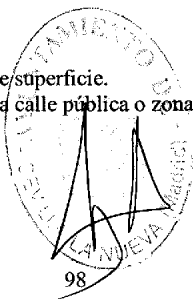
En general, y a tenor de la definición de las categorías de vivienda unifamiliar y bifamiliar contenidas en el artículo 4.4.1 de las Normas Urbanísticas de las NNSS adoptadas por el presente Plan Parcial en su apartado II.2, la categoría “pura” de vivienda unifamiliar o bifamiliar tiene como característica propia la de situarse en una única parcela, por lo que no existe ningún posible problema de compatibilidad de categorías multifamiliares y unifamiliares o bifamiliares en una mismas parcela.

Sin embargo, el citado artículo 4.4.1 de las Normas Urbanísticas de las NNSS adoptados por el presente Plan Parcial en su apartado II.2, también acepta como categorías unifamiliares o bifamiliares “los conjuntos de viviendas en edificaciones con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal”, categorías unifamiliares o bifamiliares “híbridas” que tienen funcionalmente, jurídica y morfológicamente un mayor parecido con la categoría de viviendas multifamiliares (...) cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal”) que con la categoría pura de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

Esta aceptación explícita por las NNSS (y en consecuencia por el presente Plan Parcial) de la categoría híbrida de viviendas unifamiliares en mancomunidad o división horizontal (coloquialmente: “multifamiliar tumbado”) tano como categoría unifamiliar (si cada vivienda tienen un acceso independiente desde el espacio público) como como categoría multifamiliar (si las viviendas unifamiliares tienen un acceso común al espacio público colindante y accesos independientes desde el espacio libre privado mancomunado –el “patio de parcela”), garantizan la total ausencia de problemas de compatibilidad de estas tres categorías del uso residencial (multifamiliar y unifamiliar/bifamiliar híbrido) en una misma parcela.

Parcelación.

- parcela mínima: 600 m2 de superficie.
- frente mínimo de fachada a calle pública o zona verde pública: 20 ml.



10 JUL. 2006

BD

Retranqueos:

- sobre rasante:
 - a todos los linderos, un mínimo de 4 ml, excepto en la zona residencial 4 en cuyo frente a la glorieta será de 5 ml en atención a las medidas correctoras precisadas en el Estudio de Contaminación Acústica.
 - entre edificios no adosados de la misma parcela: 7 ml
- bajo rasante:
 - libres.

Fondo edificable máximo:

- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Frente edificable máximo:

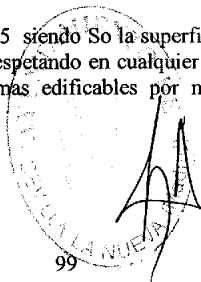
- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Superficie máxima de ocupación:

- sobre rasante: la menor de las dos siguientes:
 - $S * 0,6$, siendo S la superficie de la parcela, o
 - la resultante de las condiciones anteriores de retranqueos mínimos, separación entre bloques y fondo y frente máximo.
- bajo rasante:
 - $S * 0,6$ siendo S la superficie de la parcela.

Superficie edificable máxima:

- Sobre-rasante:
 - en manzana:
 - Residencial 1: 6.113 m2 edificables del uso residencial multifamiliar libre.
 - Residencial 3: 4.220m2 edificables del uso residencial multifamiliar libre.
 - Residencial 2: 10.307 m2 edificables del uso residencial multifamiliar libre.
 - en parcela: $So * 2,5$ siendo So la superficie máxima de ocupación de la parcela en m2, y respetando en cualquier caso todas las parcelaciones las superficies máximas edificables por manzanas establecidas en el párrafo anterior.



BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

- bajo rasante: dos plantas sobre la superficie máxima de ocupación bajo rasante.

Número máximo de plantas:

- sobre rasante:
 - dos (baja y primera) más bajo cubierta que podrá disponerse como uso independiente o vinculado a los de planta primera.
- bajo rasante:
 - dos plantas.

Alturas máximas sobre rasante:

- 7 ml a la cara inferior del último plano de techo en edificios sin bajo cubierta.
- 7,30 ml a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del forjado inclinado de cubierta en edificios con bajo cubierta.
- 11 ml a cumbre.

Numero máximo de viviendas:

- en manzana:
 - Residencial 1: 51 viviendas.
 - Residencial 3: 35 viviendas.
 - Residencial 2: 86 viviendas.
- en parcela: las que en desarrollo de estas determinaciones anteriores por manzana asignen a cada parcela los futuros instrumentos de equidistribución.

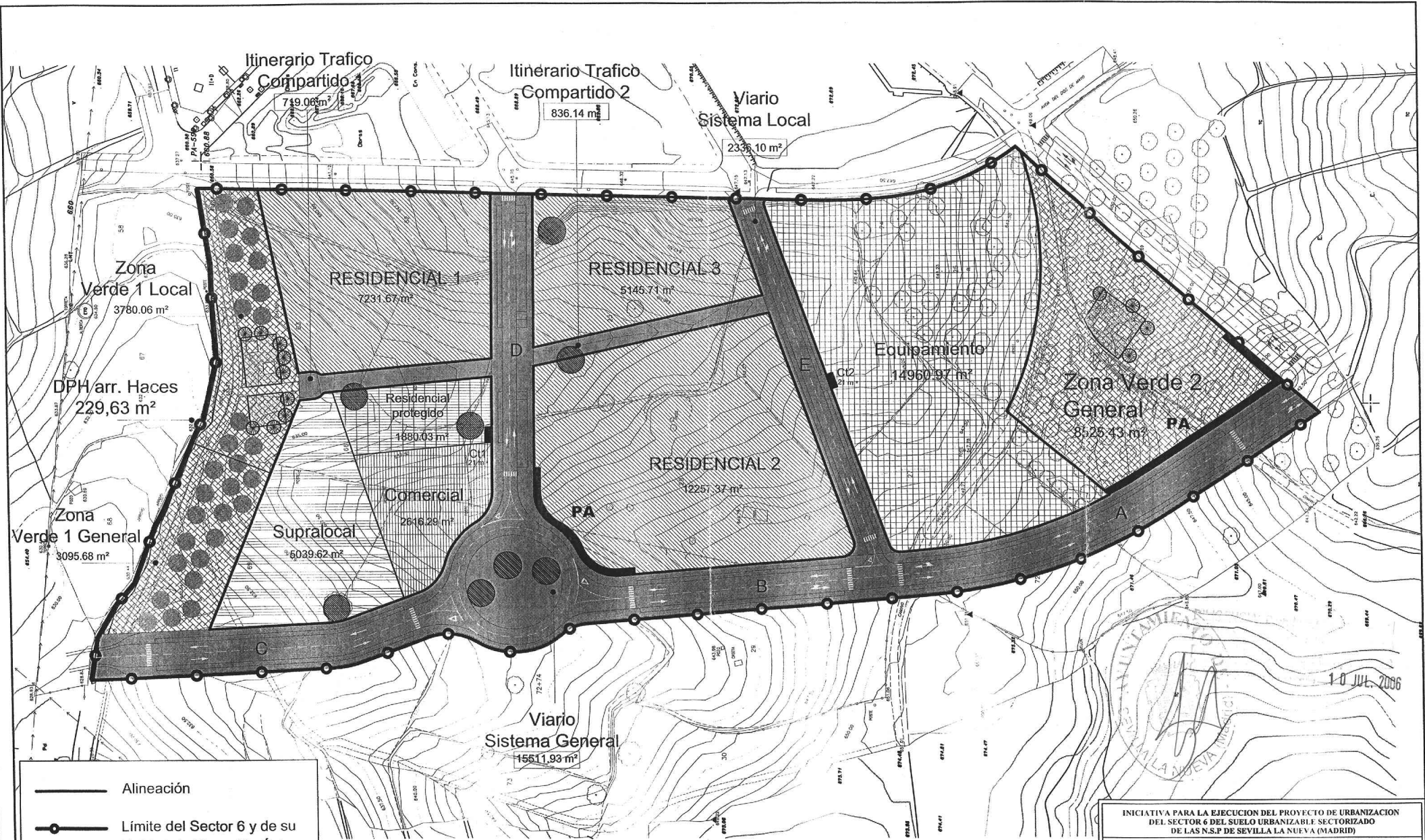
Correcciones Acústicas.

Establecimiento de la línea de edificación al menos a 5 metros de distancia del borde de la vía en la alineación Oeste de la manzana residencial nº 2, tal y como se recoge en el plano adjunto, con obligatoriedad en este frente de parcela de que el cerramiento exterior de las parcelas sea en esta alineación continuo sin huecos y de al menos 1,2 metros de altura.



BD

10 JUL. 2006



— Alineación
 —●— Límite del Sector 6 y de su Unidad de Ejecución Única
 PA Pantalla acústica



INICIATIVA PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 6 DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS N.S.P. DE SEVILLA LA NUEVA (MADRID)		
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU 6 DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE SEVILLA LA NUEVA		
SEGUNDO DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA		
PLANO: ZONIFICACION: Medidas Correctoras Acusticas		
PROMOTOR: SET HOME S.A. Y MUNICIPIO DE SEVILLA	ARQUITECTO REDACTOR: ALFREDO CARDA ABELLA	ESCALA: N° PLANO: P.1.1
ALFREDO CARDA ABELLA, ARQUITECTO CERRANANDO VI N°S 2C-28004 MADRID CORREO ELECTRONICO: alfredocarda@sethomedecor.com	COLEGIADO COAM N° 3140 TEL/FAX: 91105614 MÓVIL: 677615008	FECHA: MAYO/2006

II.3.3.2.- Zona Residencial Protegido.

Tipologías.

Edificios aislados, pareados o en hilera, configurando bloques abiertos o manzanas cerradas con retranqueo.

Parcelación.

- parcela mínima: 600 m2 de superficie.
- frente mínimo de fachada a calle pública o zona verde pública: 20 ml.

Retranqueos:

- sobre rasante:
 - a todos los linderos, un mínimo de 4 ml, excepto en la zona residencial 4 en cuyo frente a la glorieta será de 5 ml en atención a las medidas correctoras precisadas en el Estudio de Contaminación Acústica.
 - entre edificios no adosados de la misma parcela: 7 ml
- bajo rasante:
 - libres.

Fondo edificable máximo:

- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Frente edificable máximo:

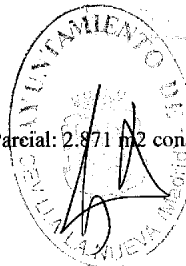
- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Superficie máxima de ocupación:

- sobre rasante: la menor de las dos siguientes:
 - $S * 0,6$, siendo S la superficie de la parcela, o
 - la resultante de las condiciones anteriores de retranqueos mínimos, separación entre bloques y fondo y frente máximo.
- bajo rasante:
 - $S * 0,6$ siendo S la superficie de la parcela..

Superficie edificable máxima:

- Sobre rasante:
 - En el ámbito delimitado por el Plan Parcial: 2.871 m2 construidos



10 JUL. 2006

BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006): PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

.- en parcela: So * 2,7 siendo So la superficie máxima de ocupación de la parcela en m2, y respetando en cualquier caso todas las parcelaciones la superficie máxima edificable del ámbito establecida en el párrafo anterior.

.- bajo rasante: dos plantas sobre la superficie máxima de ocupación bajo rasante.

Número máximo de plantas:

.- sobre rasante:

.- dos (baja y primera) más bajo cubierta que podrá disponerse como uso independiente o vinculado a los de planta primera.

.- bajo rasante:

.- dos plantas.

Alturas máximas sobre rasante:

.- 7 ml a la cara inferior del último plano de techo en edificios sin bajo cubierta.

.- 7,30 ml a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del forjado inclinado de cubierta en edificios con bajo cubierta.

.- 11 ml a cumbre.

Numero máximo de viviendas:

.- en el ámbito: 19 viviendas.

.- en parcela: las que en desarrollo de estas determinaciones anteriores del ámbito asignen a cada parcela los futuros instrumentos de equidistribución.



BD

II.3.3.3.- Zona Comercial.

Tipologías.

Edificios aislados, pareados o en hilera, configurando bloques abiertos o manzanas cerradas con retranqueo.

Parcelación.

- parcela mínima: 600 m2 de superficie.
- frente mínimo de fachada a calle pública o zona verde pública: 20 ml.

Retranqueos:

- sobre rasante:
 - a todos los linderos, un mínimo de 4 ml.
 - entre edificios no adosados de la misma parcela: 8 ml
- bajo rasante:
 - libres.

Fondo edificable máximo:

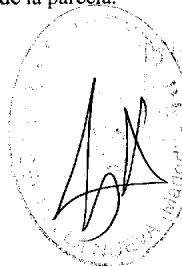
- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Frente edificable máximo:

- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Superficie máxima de ocupación:

- sobre rasante: la menor de las dos siguientes:
 - $S * 0,6$, siendo S la superficie de la parcela, o
 - la resultante de las condiciones anteriores de retranqueos mínimos, separación entre bloques y fondo y frente máximo.
- bajo rasante:
 - $S * 0,6$ siendo S la superficie de la parcela.



10 JUL. 2006

BD

Superficie edificable máxima:

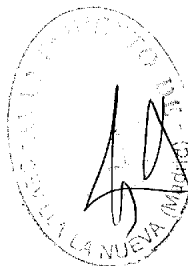
- Sobre-rasante:
 - en el ámbito: 1.682 m2 edificables..
 - en parcela: So * 2 siendo So la superficie máxima de ocupación de la parcela en m2, y respetando en cualquier caso todas las parcelaciones la superficie máxima edificable del ámbito establecida en el párrafo anterior
- bajo rasante: dos plantas sobre la superficie máxima de ocupación bajo rasante.

Número máximo de plantas:

- sobre rasante:
 - dos (baja y primera) más bajo cubierta que deberá disponerse como uso vinculado a los de planta primera.
- bajo rasante:
 - dos plantas.

Alturas máximas sobre rasante:

- 8 ml a la cara inferior del último plano de techo en edificios sin bajo cubierta.
- 8,30 ml a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del forjado inclinado de cubierta en edificios con bajo cubierta.
- 11 ml a cumbre.



II.3.3.4.- Zona de Equipamiento.

Tipologías.

Edificios aislados, pareados o en hilera, configurando bloques abiertos.

Parcelación.

- .- parcela mínima: 600 m2 de superficie.
- .- frente mínimo de fachada a calle pública o zona verde pública: 20 ml.

Retranqueos:

- .- sobre rasante:
 - .- a todos los linderos, un mínimo de 4 ml.
 - .- entre edificios no adosados de la misma parcela: 8 ml
- .- bajo rasante:
 - .- libres.

Fondo edificable máximo:

- .- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Frente edificable máximo:

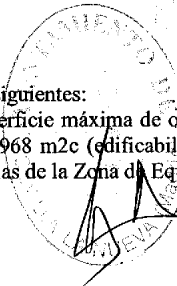
- .- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Superficie máxima de ocupación:

- .- sobre rasante: la menor de las dos siguientes:
 - .- $S * 0,6$, siendo S la superficie de la parcela, o
 - .- la resultante de las condiciones anteriores de retranqueos mínimos, separación entre bloques y fondo y frente máximo.
- .- bajo rasante:
 - .- $S * 0,6$ siendo S la superficie de la parcela.

Superficie edificable máxima:

- .- sobre rasante: la menor de las dos siguientes:
 - .- $So * 2,5$ siendo So la superficie máxima de ocupación de la parcela, con un techo máximo de 11.968 m2c (edificabilidad neta media de 0,8 m2c/m2) para todas las parcelas de la Zona de Equipamiento.



10 JUL. 2006

BD

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006): PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

- la asignada a cada parcela por el presente Plan Parcial, por el futuro Proyecto de Reparcelación del Sector 6 y por las figuras de reparcelación o de ajuste de volúmenes que se puedan tramitar en el futuro, con un techo máximo de 11.968 m²c para todas las parcelas de la Zona de Equipamiento.

- bajo rasante: dos plantas sobre la superficie máxima de ocupación bajo rasante.

Número máximo de plantas:

- sobre rasante:
 - dos (baja y primera) más bajo cubierta que podrá disponerse como uso independiente o vinculado a los de planta primera.
- bajo rasante:
 - dos plantas.

Alturas máximas sobre rasante:

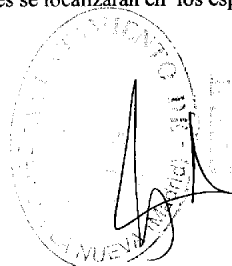
- 8 ml a la cara inferior del último plano de techo en edificios sin bajo cubierta.
- 8,30 ml a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del forjado inclinado de cubierta en edificios con bajo cubierta.
- 11 ml a cumbre.

Condiciones volumétricas específicas del posible uso de depósito regulador de la red de abastecimiento del núcleo.

Este posible elemento de la red general de infraestructuras del núcleo precisará con carácter previo a su autorización la tramitación del correspondiente Plan Especial que garantice específica y documentadamente su respeto a la integridad visual de la cornisa del Casco Tradicional de Sevilla La Nueva en los términos prescritos por la Declaración de Impacto Ambiental de las NNSS.

Correcciones acústicas:

Los usos acústicamente más sensibles se localizarán en los espacios del interior del ámbito.



1.0 JUL. 2006

BD

II.3.3.5.- Zona de Red Supralocal.

. Tipologías.

Edificios aislados, pareados o en hilera, configurando bloques abiertos o manzanas cerradas con retranqueo.

Parcelación.

- .- parcela mínima: 600 m2 de superficie.
- .- frente mínimo de fachada a calle pública o zona verde pública: 20 ml.

Retranqueos:

- .- sobre rasante:
 - .- a todos los linderos, un mínimo de 4 ml.
 - .- entre edificios no adosados de la misma parcela: 7 ml
- .- bajo rasante:
 - .- libres.

Fondo edificable máximo:

- .- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Frente edificable máximo:

- .- 35 ml (condición derivada de la Declaración de Impacto de las NNSS).

Superficie máxima de ocupación:

- .- sobre rasante: la menor de las dos siguientes:
 - .- $S * 0,6$, siendo S la superficie de la parcela, o
 - .- la resultante de las condiciones anteriores de retranqueos mínimos, separación entre bloques y fondo y frente máximo.
- .- bajo rasante:
 - .- $S * 0,6$ siendo S la superficie de la parcela.

Superficie edificable máxima:

- .- sobre rasante: la menor de las dos siguientes:
 - .- $So * 2,5$ siendo So la superficie máxima de ocupación de la parcela, con un techo máximo de 4.032 m2c (edificabilidad neta media de 0,8 m2c/m2) para todas las parcelas de la Zona de Red Supralocal.

10 JUL. 2006

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006): PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.

Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

.- la asignada a cada parcela por el presente Plan Parcial, por el futuro Proyecto de Reparcelación del Sector 6 y por las figuras de reparcelación o de ajuste de volúmenes que se puedan tramitar en el futuro, con un techo máximo de 4.032 m²c para todas las parcelas de la Zona de Red Supralocal.

.- bajo rasante: dos plantas sobre la superficie máxima de ocupación bajo rasante.

Número máximo de plantas:

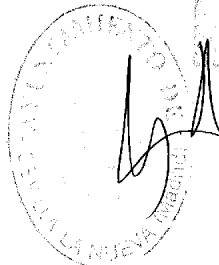
- .- sobre rasante:
 - .- dos (baja y primera) más bajo cubierta que podrá disponerse como uso independiente o vinculado a los de planta primera.
- .- bajo rasante:
 - .- dos plantas.

Alturas máximas sobre rasante:

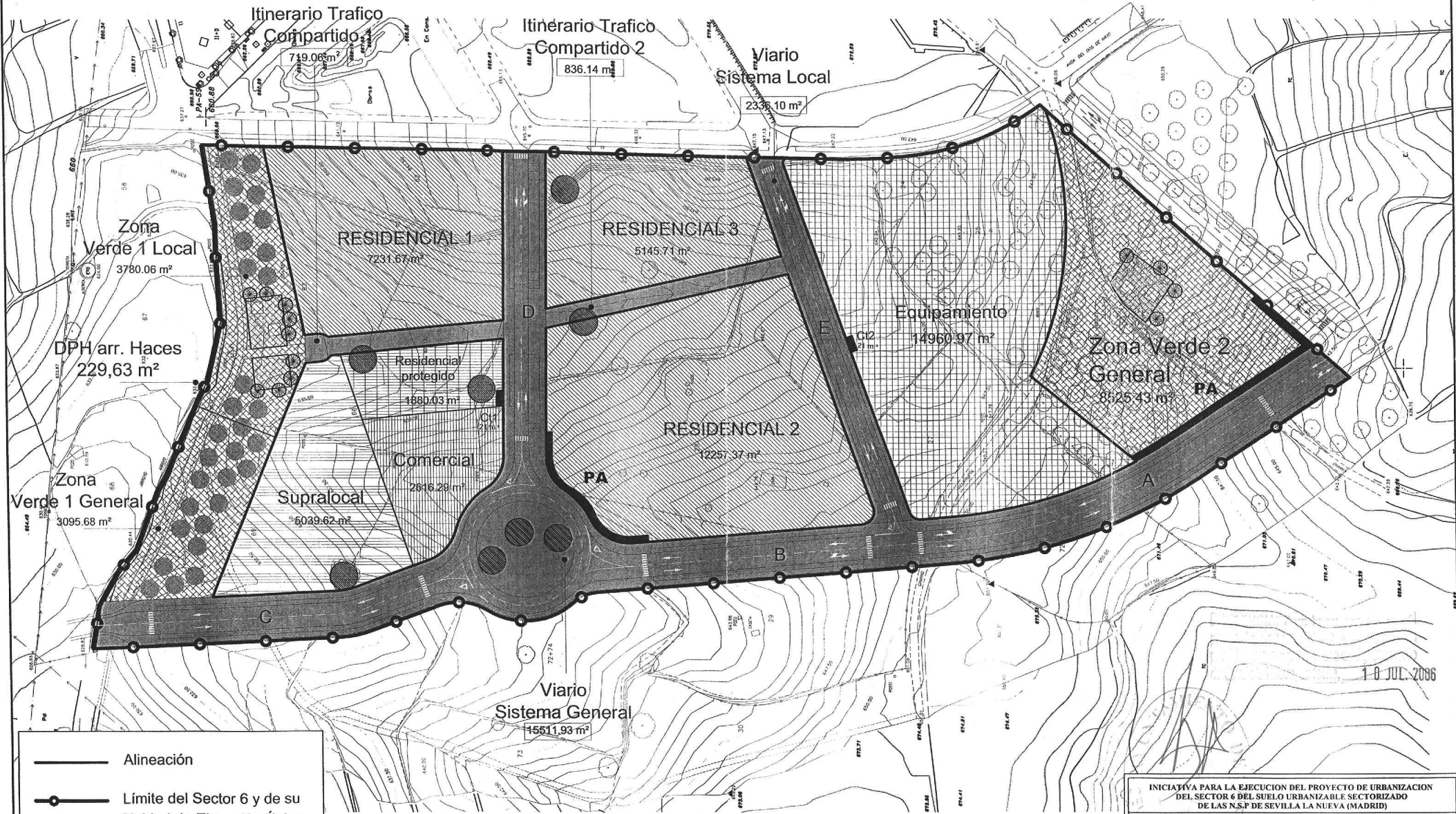
- .- 7 ml a la cara inferior del último plano de techo en edificios sin bajo cubierta.
- .- 7,30 ml a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del forjado inclinado de cubierta en edificios con bajo cubierta.
- .- 11 ml a cumbre.

Numero máximo de viviendas:

- .- en el ámbito: 40 viviendas.
- .- en parcela: las que en desarrollo de estas determinaciones anteriores del ámbito asignen a cada parcela los futuros instrumentos de equidistribución.



BD



1-0 JUL-2006

— Alineación

○— Límite del Sector 6 y de su Unidad de Ejecución Única

■ PA Pantalla acústica



INICIATIVA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 6 DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS N.S.P. DE SEVILLA LA NUEVA (MADRID)		
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU 6 DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE SEVILLA LA NUEVA		
SEGUNDO DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA		
PLANO ZONIFICACION: Medidas Correctoras Acusticas		
PROMOTOR:	ARQUITECTO REDACTOR:	ESCALA:
SET HOME S.A. Y MUNDIESCO S.L.	ALFREDO CARDA ABELLA	Nº PLANO:
ALFREDO CARDA ABELLA, ARQUITECTO	COLEGIADO COAM Nº 3140	P.1.1
C/ FERNANDO VI Nº 2C-28004 MADRID	Tel FAX: 913183634	FECHA:
CURRULO ELECTRONICO: alfredcarda@telefonica.net	3101827015408	MAYO/2006

II.3.3.6.- Zonas verdes y red viaria pública.

Sólo se permiten las edificaciones auxiliares definidas en las condiciones de uso, con una altura máxima de una planta, 3,60 ml de altura de fachada y 5,60 ml de altura de cumblera, sin condiciones de retranqueo.

Se permite la ocupación bajo rasante, exclusivamente destinada a garaje-aparcamiento, hasta un máximo del 30 % de la superficie de estos ámbitos y con una planta bajo rasante como máximo, sin condiciones de retranqueo.

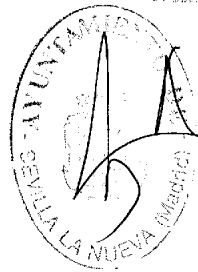
Correcciones acústicas:

Instalación de una pantalla acústica formada por una valla compacta de aproximadamente 1,2 m de altura dispuesta según plano adjunto en el extremo suroeste de la zona verde nº 2 de red general del Sector.

II.3.3.7.- Zona de Centros de Transformación.

Se permiten dos únicos habitáculos (uno por parcela) de 15 m² construidos en planta cada uno, de una única planta baja y de 3,20 ml de altura máxima, con retranqueos mínimos de 1 ml a linderos laterales y testero y sin retranqueo a lindero frontal a vía pública.

DESEMPLEADO POR HABER PASADO DEL
PERÍODO DE INCAPACIDAD TEMPORAL
DESEMPLEADO POR HABER PASADO DEL
PERÍODO DE INCAPACIDAD TEMPORAL
10 JUL 2006



BD

II.3.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y MEDIOAMBIENTALES.

Cubiertas:

Serán obligatoriamente inclinadas, como mínimo en un 70% de su superficie (esto es, se permite la cubierta plana en un 30 % de la superficie de cubierta, siempre separada del plano de fachada por un paño inclinado de al menos 2 ml de desarrollo), con una pendiente mínima del 15% y la máxima derivada de las condiciones de volúmenes, siendo el material prescrito en los paños inclinados, a los efectos de conseguir la homogeneidad paisajística obligada por la Declaración de Impacto de las Normas Subsidiarias, la teja roja cerámica o de hormigón en paños ciegos y el cristal o el policarbonato en huecos.

En las zonas de Equipamiento y de Red Supralocal se permitirán otros materiales de acabado de cubierta, quedando en cualquier caso prohibidos los acabados metalizados en su color, los anodizados brillantes y los tonos alejados de las gamas cálidas de las tierras y los rojos.

En los habitáculos de las zonas Verde, Viario Público y Centros de Transformación se permite la cubierta plana o curva, así como otros materiales de acabado de cubierta, quedando en cualquier caso prohibidos los acabados metalizados en su color, los anodizados brillantes y los tonos alejados de las gamas cálidas de las tierras y los rojos.

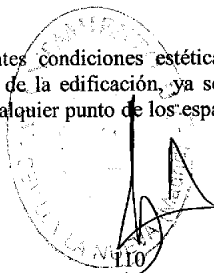
En las Zonas Comercial, de Equipamiento y de Red Supralocal se permiten los lucernarios corridos en cubierta, siempre que la superficie acristalada de la cubierta no supere en 40 % de la superficie total de cubierta.

En todos los casos se permite la ubicación en cubierta de paneles solares fotovoltaicos y de baja temperatura, exclusivamente al servicio de la eficiencia energética del edificio o del grupo de edificios que los soporte. Estas instalaciones no podrán superar en más de 1,5 ml la altura máxima de cumbrera del edificio.

Para instalar mini centrales fotovoltaicas de suministro a la red eléctrica general en las cubiertas de los edificios del ámbito, se deberá tramitar y obtener la previa aprobación municipal del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental de la actividad en el que se incluirá un análisis paisajístico y compositivo del impacto visual de la instalación en la cornisa visual del ámbito y del núcleo.

Fachadas:

A los efectos de las presentes condiciones estéticas se entiende por fachada todo cerramiento vertical exterior de la edificación, ya sea a espacio abierto o a patio de edificio, perceptible desde cualquier punto de los espacios públicos propios del sector y de su campo visual.



10
10 JUL 2006

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006): PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

Los materiales de acabado de los paños macizos serán el ladrillo visto de color uniforme no brillante de la gama cálida de las tierras y los rojos, y los enfoscados y pinturas uniformes no brillantes blancas y de la gama cálida de las tierras. En las zonas Comercial, de Equipamiento y de Red Supralocal, y en los habitáculos de las zonas Verde, Viario Público y Centros de Transformación, se permiten los acabados prefabricados de hormigón para visto en color blanco y de la gama cálida de las tierras.

Quedan prohibidas las carpinterías metálicas en su color.

Las persianas y contraventanas exteriores armonizarán en color con los escogidos para los paños macizos de fachada, permitiéndose en cualquier caso un razonable juego de contrastes que dote a la prescrita homogeneidad visual de algo de variedad. Con el mismo objetivo se permitirán variantes de color y textura en zócalos, recercados, jambas, dinteles y esquinas.

El ritmo de huecos y macizos responderá a criterios compositivos claros, extraídos de las tipologías constructivas tradicionales de la zona, organizados en base a repeticiones modulares de ejes verticales y a un predominio de los macizos sobre los huecos, que en su dimensiones máximas responderán a las tipologías tradicionales de balcones o miradores aislados, y no a las tipologías de grandes huecos corridos en fachada bien como galerías acristaladas, ventanales corridos o terrazas entrantes.

En las plantas bajas destinadas a usos no residenciales, si bien se mantendrán los ritmos de huecos y macizos de las plantas superiores, se podrá invertir la proporción de huecos sobre macizos a favor de los primeros.

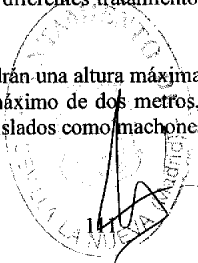
Cuando se realicen buhardillas en cubierta, estas no tendrán una longitud mayor de 1,5 metros, prohibiéndose mansardas o buhardillas corridas y de forma y composición diferentes a las tradicionales. Sus ritmos se integrarán en el general de composición de huecos y macizos de la fachada.

Las líneas de alero serán continuas no pudiendo interrumpirlas buhardillas realizadas en el mismo plano de la fachada, que en cualquier caso se retranquearán como mínimo 1,20 ml del plano de fachada.

Cerramientos de parcela:

No serán obligatorios: se permiten expresamente las parcelas edificadas no valladas en las que sus espacios libres privados se integren en los públicos circundantes sin más solución de continuidad que los diferentes tratamientos y texturas de los pavimentos y de la jardinería.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de obra de 1,4 ml, admitiéndose por encima de ésta y hasta el máximo de dos metros, cerramientos ligeros calados o vegetales, y elementos de obra aislados como machones y portadas.



BD

10 JUL 2006

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL SECTOR 6
DEL SUELO URBANIZABLE DE SEVILLA LA NUEVA (Madrid)
DOCUMENTO B (refundido de mayo de 2.006).: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-6 DEL SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SEVILLA LA NUEVA.
Técnico Redactor: Alfredo Carda, Arquitecto-Urbanista.
Promotores: SETHOME S.A. y MUNDIESCO S.L.

Los materiales, texturas y colores de los acabados serán semejantes a los de las fachadas.

Protección de ejemplares arbóreos.

Los ocho pies de encina identificados en el plano P-1 de Zonificación deberán respetarse tanto durante las obras de urbanización como las de edificación del ámbito. En caso de resultar alguno de ellos incompatible con las obras de urbanización o edificación sólo podrá eliminarse una vez materializadas las compensaciones establecidas en el apartado 1.7.2 de la Memoria.

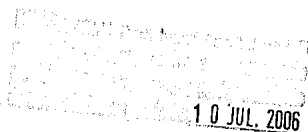
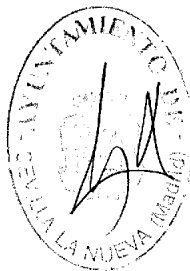
Madrid, Mayo de 2.006



Fdo: Santiago López García
Sethome S.A.
Mundiesco S.L.



Fdo: Alfredo Carda Abella
Arquitecto-Urbanista
Técnico Redactor



RD

5.- ORDENANZAS REGULADORAS

5.1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

5.1.1 Naturaleza y Ambito Territorial

El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo previsto en los artículos 47 y siguientes de la LSCM 9/01.

El ámbito territorial del Plan comprende el establecido por las Normas Subsidiarias para el Sector SAU-8 "Los Manantiales" de Sevilla la Nueva.

5.1.2 Vigencia

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se modifiquen las Normas Subsidiarias vigentes o se formule un nuevo Plan General, y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales de la misma.

El presente Plan Parcial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

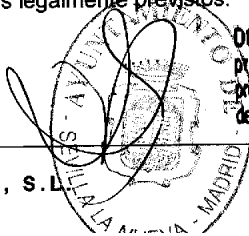
Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma, de la mejora que para el interés general supone respecto de la ordenación vigente y de su incidencia sobre el resto de sus determinaciones.

5.1.3 Efectos

La entrada en vigor de este Plan Parcial supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

El Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan Parcial comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticada, que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 20/03/2003

La obligatoriedad del Plan Parcial implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización que afecten a su ámbito territorial.

5.1.4 Interpretación del Plan Parcial

La interpretación del Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios utilizados.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos. Prevalecerán los documentos específicos sobre los generales. Prevalecen los Planos de Ordenación sobre los Planos de Información. Prevalecen las Normas escritas y gráficas sobre la Memoria.

5.1.5 Infracciones

Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Parcial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en la LSCM 9/01.

5.1.6 Adecuación a las determinaciones de las Normas Subsidiarias

Las Ordenanzas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción de los Proyectos de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sevilla la Nueva.

5.1.7 Documentos del Plan Parcial y grafismos

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Ordenanzas.

BUROCRACIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 de Julio de 2005

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan Parcial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código de grafismos establecidos en este Plan Parcial es de obligatoria utilización en todo instrumento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan Parcial pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

5.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, etc.), tendrán el significado que taxativamente se expresa en las Normas Subsidiarias de Sevilla la Nueva, en su parte Normativa y cuyo texto, para facilidad de manejo, se transcribe a continuación:

"CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ART. 4.1.- REGULACIÓN DE LOS USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

ART. 4.2.- TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1.- Uso principal o característico

es aquel uso de mayor superficie construida en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUN 2008

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

4.2.2.- Uso complementario

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal, fijándose en un 40% como máximo de la superficie construida total de la edificación.

4.2.3.- Uso prohibido

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

ART. 4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.

4.3.1.-

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

ESTRUCTURA DE USOS.

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA	2ª	VIVIENDA BIFAMILIAR
		VIVIENDA	3ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		RESIDENCIA	4ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero) - R. Ancianos. - R. Religiosos. - Colegios Mayores. - Casa de Huéspedes (hasta 10 camas)
2.	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO (Hasta 200 m2) Única razón comercial.
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m2) Única razón comercial.
			3ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 1.500 m2) Única o varias razones comerciales.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

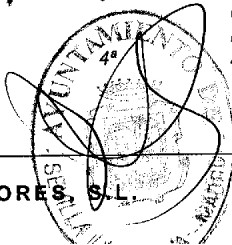
		4ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 2.500 m2) Única o varias razones comerciales.
	HOSTELERO	6ª	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 m2 (Incluidas instalaciones complementarias).
		7ª	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500 m2. (Incluidas instalaciones complementarias).
		8ª	INSTALACIONES DE HASTA 80 HABITACIONES Y MÁS DE 2.500 m2. (Incluidas instalaciones complementarias).
	CENTROS DE REUNIÓN	9ª	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFÉS Y RESTAURACIÓN, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTÁCULO NI HOSPEDAJE.
		10ª	ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS EN LOCALES CERRADOS (salas de fiesta, discotecas, etc.).
		11ª	ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE.
3.	TERCIARIO OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES.
		2ª	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
		3ª	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO.
		4ª	OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
4.	DOTACIONAL EDUCACIÓN Y CULTURA	1ª	EDUCACIÓN PREESCOLAR Y PRIMARIA (Titularidad pública o privada).
		2ª	EDUCACIÓN SECUNDARIA (Titularidad pública o privada).
		3ª	EDUCACIÓN FORMACIÓN PROFESIONAL (Titularidad pública o privada).
		4ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidad pública o privada).
		5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.).
		6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (Servicios de enseñanza en general).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 28 JUN. 2003

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

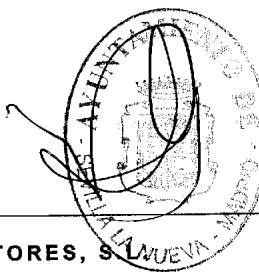
		7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA.
ASISTENCIAL		8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia): - Club de Ancianos. - Guardería.
		9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva) - Residencia de ancianos. - Centros de acogida infantil y adultos.
SANITARIO		10ª	ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada): - Clínicas. - Ambulatorios. - Consultas. - Odontología. - Laboratorios. - Enfermería.
		11ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada): - Hospitales. - Clínicas. - Sanatorios.
		12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada).
SERVICIO PÚBLICO		13ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL, CON ATENCIÓN AL PÚBLICO.
RELIGIOSO		14ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
		15ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
DEPORTIVO		16ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES.
		17ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.
5. INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA Y TALLERES	1ª	ACTIVIDADES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES.
		2ª	ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL.
		3ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES.
		4ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES.

DILIGENCIA: Para saber que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 28 JUL 1983



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

	INDUSTRIA AGROP. EXTRACTIVA ALMACENAMIENTO	5ª	INDUSTRIA TRANSFORMACIÓN AGROPECUARIA.
		7ª	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS.
		8ª	COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES.
		9ª	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS.
		10ª	ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS. - Depósitos de agua. - Depósitos de combustible.
	GARAJE APARCAMIENTO	11ª	ASOCIADO A OTROS USOS (Sin explotación comercial).
		12ª	DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL (No asociado directamente a otros usos).
6.	ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS	1ª
			2ª
			3ª
			4ª
			5ª
			ÁREAS AJARDINADAS. ÁREAS DE JUEGO INFANTILES. PARQUE URBANO. PROTECCIÓN DE VÍAS RODADAS Y FERROVIARIAS. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.
7.	INFRA-ESTRUCTURAS BÁSICAS		
8.	RED VIARIA	1ª	PEATONAL.
		2ª	RODADA/DE COEXISTENCIA.
9.	USO AGROPECUARIO	1ª	CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE.
		2ª	INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIAS.
		3ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACIÓN.
		4ª	INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 26 JUN. 2003

DD

ART. 4.4.- USO RESIDENCIAL

4.4.1.- Definición y categorías

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.4.2. de las presentes Normas:

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda:

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2ª. Vivienda bifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan dos viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 3ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Clase Residencial:

- Categoría 4ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 26 JUL 2003

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

4.4.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes, exceptuando las Viviendas de Protección Oficial, que se regirán por su Normativa específica.

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere. Y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

B.- Condiciones de ventilación

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m², debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

C.- Condiciones de servicios e instalaciones

C.1.- De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2.- De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño familiar
Potencia mínima

< 5 individuos
5.000 w

> 5 individuos
8.000 w

BD

**AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA LA NUEVA - MADRID**

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 de Mayo de 2006

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

C.3.- De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4.- De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5.- De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m².

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 7 m², incluyendo un tendedero de 2 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

- Estar-comedor: 15 m² en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorio. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un fact libre mínimo de 2,50 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 de mayo de 2003

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

- Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m², con un lado mínimo de 2,40 m, el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3 m², con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20 m.
- Aseo: 1,10 m² que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

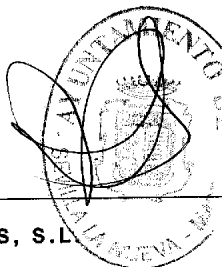
El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,90 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). no obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con treinta centímetros (2,30 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseos, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

Las condiciones de definición del sótano y semisótano, así como del trazado de las rampas de acceso se encuentran en el punto 5.6.4. de las presentes Normas.

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m pero igual o superior a 2,30 m.



BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL 2009

F.- Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

G.- Condiciones de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su cabo la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m² construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

ART. 4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

4.5.1.- Definición y categorías

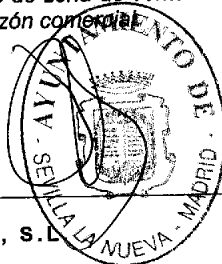
Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.2. de las presentes Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías.

Clase Comercio:

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

BD



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 de Julio de 2008

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m2 de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

Clase Hostelero:

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 80 habitaciones y más de 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Clase Centros de Reunión:

- Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
- Categorías 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

4.5.2 Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación del presente documento ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima, entre forjados, para las zonas de acceso público será de 3,50 m para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hotelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

B.- Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrá comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² en las mismas condiciones que en el caso anterior.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 20 de Julio de 2003

Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

ART. 4.6 USO TERCIARIO OFICINAS

4.6.1.-Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.6.2 de las presentes Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.

Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

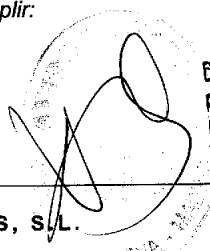
Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

4.6.2.-Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

A.- Condiciones particulares de los espacios.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 de Julio de 2009

No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m con pasamanos a ambos lados.

La altura libre mínima será de 3,00 m en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B.- Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela cada 100 m² o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

ART. 4.7 USO DOTACIONAL

4.7.1.- Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Art. 4.7.2 siguiente de las presentes Normas.

Clase Educación y Cultura:

Categoría 1ª. Centros de educación preescolar y primaria, de titularidad pública o privada.

DD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 28/11/11



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

Categoría 2ª. Centros de enseñanza secundaria de titularidad pública o privada.

Categoría 3ª. Centros de formación profesional de titularidad pública o privada.

Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.).

Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

Categoría 7ª. Centros culturales, salas de reunión y espectáculos, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

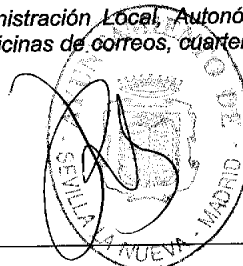
Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios Públicos:

Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autónoma o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficinas de correos, cuartel de la G.C., etc.).



BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

20 JUL 20

Clase Religioso:

Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

Categoría 17ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

4.7.2.-Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.- Cuando existan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

F.- Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

DD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL 2004

4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

4.7.4.- Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

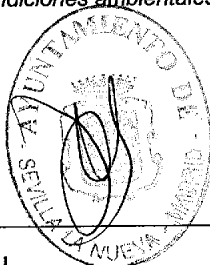
En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,50m no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

(...)

ART. 4.9 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

4.9.1.- Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.



BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

20 JUL 2008

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños:

Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección:

Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, redes viarias y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

4.9.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

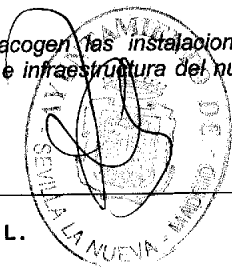
Los espacios libres y zonas verdes de carácter público deben incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

ART. 4.10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

4.10.1.- Definición

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano en su totalidad o en parte.



BD
Para hacer constar que
este documento ha sido aprobado
provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento
de Sevilla la Nueva, de fecha
23 JUL 1993

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

ART. 4.11.- USO DE RED VIARIA

4.11.1.- Definición

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del Urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

4.11.2.- Condiciones particulares

El viario se ajustará en el suelo urbano y Urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el Urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 29 JUL 2003

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo) 450 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento en línea 220 cm, en batería (90°) 450 cm y en espina (batería a 45°) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o Urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas, debiendo arbolarse aquellas interiormente y diferenciando además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

ART. 5.0.- OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

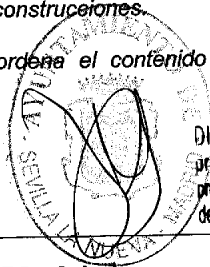
Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

Condiciones que afectan a las unidades de gestión.

Condiciones que afectan a la parcela.

Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

26 JUN 2006

ART. 5.1.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS UNIDADES DE GESTIÓN

5.1.1.- Unidades de Gestión

Son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

Se consideran los siguientes tipos de unidades:

- *Unidad de Ejecución* Ámbito delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, tanto la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística, como la obtención del suelo para el Ayuntamiento.
- *Sector (de suelo Urbanizable)*. Ámbito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo Urbanizable a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

Se establece además la zona de ordenación no como unidad de gestión, pero sí como una superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

5.1.2.- Aprovechamiento

Determina la cantidad de metros cuadrados construibles para cada uso y tipología edificables.

Se denomina *aprovechamiento real* al definido por la aplicación de las ordenanzas establecidas por estas NN.SS. o los planes que las desarrollen.

Se denomina *aprovechamiento patrimonializable* al definido en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

El *aprovechamiento tipo* en suelo Urbanizable se define en los términos previstos en la legislación urbanística vigente.

5.1.3.- Densidad residencial

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 28 de mayo de 2008.

ART. 5.2.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

5.2.1.- Alineaciones oficiales

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

- A.- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.
- B.- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo Urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

5.2.2.- Parcela

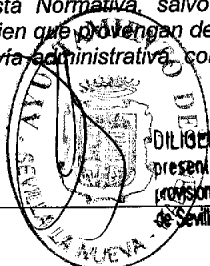
Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3.- Parcela edificable. Parcela neta

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- A.- La Unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- B.- Deberán Cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 4 de Julio de 2003

C.- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con la legislación urbanística vigente, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

D.- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenanza, pudiendo esta dividirse en una zona privativa para edificación con las condiciones de posición y volumen expresadas en la Ordenanza de aplicación, y otra parte mancomunada, para usos de recreo al servicio del conjunto de viviendas en que se origina.

5.2.4.- Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

5.2.5.- Ancho de calle. Distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto más desfavorable por manzanas.

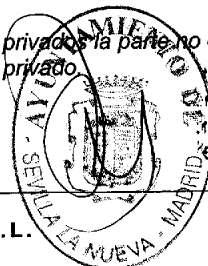
5.2.6.- Finca fuera de alineación

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

5.2.7.- Espacios libres privados

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, de titularidad privada, son de uso privado.

BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado revisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 26 JUL. 2003



Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje será no superior al 75%.

5.2.8.- Espacios libres públicos

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

5.2.9.- Solar

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

5.2.10.- Manzana. Manzana edificable

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

5.2.11.- Rasantes. Rasantes oficiales

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL. 2006

ART. 5.3.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

Condiciones de edificabilidad para las construcciones asignadas a las parcelas.

Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 5.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

5.4.1.- Retranqueo de fachada

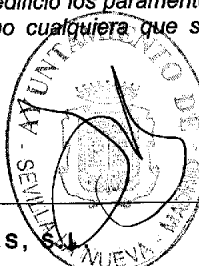
Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

5.4.2.- Retranqueos a linderos

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y linderos de fondo o testero.

5.4.3.- Fachadas de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUN. 2006

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

5.4.4.- Fachada exterior. Línea de edificación

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

5.4.5.- Alineación fija de fachada

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

ART. 5.5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.5.1.- Índice de edificabilidad superficial máxima

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

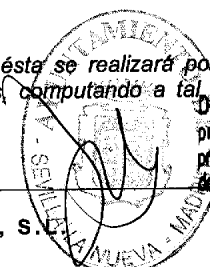
Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

5.5.2.- Superficie máxima construible

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes.

- A.- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación exterior.
- INFORMACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 26/11/2008



BD

realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

- B.- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfnas.
- C.- No computará la edificación bajo rasante en los sótanos o semisótano.
- D.- La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen en el siguiente punto 5.6.4.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación.

5.5.3.- Superficie ocupable de parcela edificable

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresándose en metros cuadrados.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados y en este caso se define como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando, en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

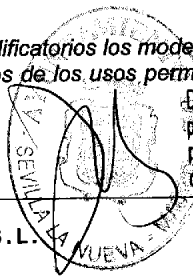
Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

ART. 5.6.- CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

5.6.1.- Tipos edificatorios

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 de Julio de 2006



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.- Edificación entre medianerías

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B.- Edificación aislada

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

C.- Edificación pareada

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

5.6.2.- Altura de la edificación

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A.- En las edificaciones principales

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere en edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0° y 5° sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 m de alineación de la edificación comenzando desde los 5 m a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 5° y los 10° sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 m, y si superase los 10° sexagesimales esta comprobación se efectuará cada 6 m.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,00 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B.- En las edificaciones auxiliares

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C.- Edificación con frente a dos calles de rasante diferente

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 29 JUN. 2005

alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

5.6.3.- Altura máxima de la edificación

será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

5.6.4.- Altura libre de pisos

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

Plantas sobre rasante

Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial en el punto medio de la fachada se situará entre los valores +0,15 m y +1,30 m.

Su altura libre no será inferior a 280 cm en zona de casco antiguo, ni inferior a 250 cm en el resto de las áreas.

Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 320 cm.

Plantas altas o planta tipo:

Se consideraran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Plano del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL 1988

Su altura libre no será inferior a 250 cm, excepto en las determinaciones del artículo 4.4.2 punto E.

Bajo cubierta o planta bajo cubierta.

Se considera como tal la planta que se sitúa entre los planos de la cubierta y el último forjado horizontal de la edificación.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos víveros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

Plantas bajo rasante

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo rasante no se considerará como superficie edificada.

Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, con un máximo de un metro sobre la rasante, medido en el punto medio de la fachada. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-

Su altura libre no será inferior a 220 cm.

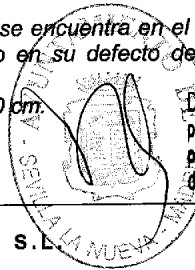
En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de tres con cincuenta (3,50) metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un 9%.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz de recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en el punto medio de la fachada por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 cm.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado profesionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 de Julio de 2006

5.6.5.- Cubierta de la edificación

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Cuando las cubiertas sean inclinadas tendrán pendientes mínimas de 20º sexagesimales (35%) y máximas de 35º sexagesimales (61,5%), admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

5.6.6.- Construcciones por encima de la cubierta

No se permite por encima de la cubierta construcción alguna, salvo chimeneas y elementos de ventilación, debiendo ser estos últimos de terminación similar a una chimenea tradicional.

5.6.7.- Pared medianera. Línea medianera

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianera.

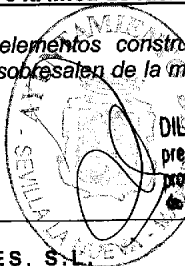
Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

5.6.8.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla La Nueva, en fecha: 20 JUN. 2008

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) o abiertos (balcones).

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 m desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a 5 m.

En calles de ancho mayor o igual a 5 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,40 m.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,80 m.

5.6.9.- Elementos salientes

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

- A.- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto de la línea de fachada.
- B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 5,00 m, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 m y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. en cualquier caso deberán retranquearse 0,60 m del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.
- C.- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m en cualquier caso, si para cada ordenanza no se fijase un máximo concreto.

5.6.10.- Entrantes de la línea de fachada

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 20 de mayo de 2004.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A.- En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 m, con una altura libre igual a la de la planta baja.

B.- Por encima de la planta baja Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

5.6.11.- Patios de luces y ventilación

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

Patios cerrados

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

La dimensión mínima del lado menor del patio será 2,5 metros.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería que deberá ir cerrado con celosía, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL 2016



Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

5.6.12.- Acceso

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la misma o de la parcela.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,00 m para acceso de vehículos y de 1,20 m los peatonales.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia fuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En el resto de las edificaciones se cumplirá la normativa sobre barreras arquitectónicas, en concreto los R.D. 355/1980 de 25 de Enero del MOPU, Orden de 3 de Marzo de 1980 del MOPU y R.D. 556/1989 de 19 de Mayo del MOPU.

5.6.13.- Escaleras

Se entiende por tales los elementos de comunicaciones vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,90 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en edificios de viviendas (multifamiliar), y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha,

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60 \text{ m} < h + 2t < 0,64 \text{ m}$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en m, y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m}$$

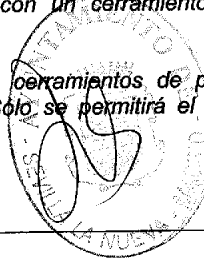
5.6.14.- Cerramientos exteriores

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.
- B.- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional.
- C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.

En el Suelo No urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser vallados con ningún elemento. Solo se permitirá el vallado de los linderos.



BD
DECLARACIÓN: Para poder constatar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL 2008

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.
- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.6.15.- Humedades e impermeabilización

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.16.- Condiciones interiores de los locales

toda pieza susceptible de ser ocupada por personas tendrá iluminación directa desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de su superficie en planta.

La ventilación de los cuartos de baño y aseo o los locales destinados a almacén sin hueco al exterior o patio tendrán un conducto de ventilación forzada.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

5.6.17.- Normativa de rango superior

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las normas de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

En caso de promociones que se realicen para Viviendas de Protección Oficial se seguirá la normativa que rige este tipo de edificaciones, teniendo la Normativa

DILIGENCIA: Para hacer presente documento ha sido provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha: 20 JUL 2003

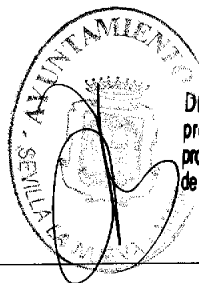
General de Edificación de estas NNSS carácter obligatorio para el resto de las construcciones."

5.3 CONDICIONES ACÚSTICAS

Se observarán en el Sector SAU-8 las siguientes condiciones:

5.3.1 Áreas de sensibilidad acústica. Delimitación

En el siguiente mapa se delimitan las áreas de sensibilidad acústica en que se divide el ámbito territorial del Sector SAU-8 "Los Manantiales".



BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

20 JUN. 2009

5.3.2 Valores límite de emisión e inmisión de ruido y vibraciones

Los valores límites de ruido y vibraciones aplicables a las distintas áreas de sensibilidad acústica definidas en el sector quedan definidos por los artículos 12 y 15 del Decreto 78/99 de protección contra la contaminación acústica en la CM.

5.3.3 Actividades productoras de ruido y vibraciones

La puesta en funcionamiento de actividades cuyo desarrollo lleve asociado la generación de ruido o vibraciones estará condicionada al cumplimiento de las normativas municipales y el Decreto 78/99. Este punto deberá ser acreditado por un informe técnico llevado a cabo por una entidad cualificada y siguiendo las normativas de medida aplicables.

5.3.4 Actividades receptoras de ruido y vibraciones

El Ayuntamiento podrá exigir para la apertura de una actividad la presentación de un informe técnico que acredite el cumplimiento de la normativa municipal en lo referente a los niveles de inmisión de ruido y vibraciones.

5.3.5 Medidas preventivas

Con el fin de reducir los efectos negativos y las molestias ocasionadas por el ruido y las vibraciones, se establecen las siguientes medidas preventivas:

- Las actividades de nueva implantación deben presentar en el Ayuntamiento informes técnicos previos que garanticen el cumplimiento de las normas municipales en lo referente a emisión e inmisión de ruido y vibraciones.
- Ninguna actividad (queda excluido el ruido de tráfico), podrá emitir valores de ruido que incrementen por encima de los límites aplicables, los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de cualquiera de las zonas del sector.

5.3.6 Medidas adicionales: Condiciones de los edificios

En todos los casos se exige el cumplimiento de la Norma NBE-CA-88. En aquellos edificios cuyas fachadas se sitúen próximas a fuentes de ruido, se exige garantizar niveles de inmisión de ruido que cumplan con los establecidos por el Decreto 78/99, mediante un incremento del aislamiento en las fachadas.

5.3.7 Zonas calificadas para equipamientos

Los equipamientos que se sitúen en el suelo calificado para ello en el Plan Parcial serán compatibles con la zonificación acústica establecida, Tipo II, de acuerdo con lo preceptuado en el Decreto 78/1999.

AD
PRECAUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

5.3.8 Zonas calificadas para zona verde y espacios libres

Las zonas calificadas como zona verde serán compatibles con las áreas delimitadas como Tipo II.

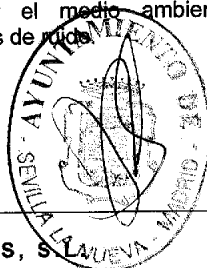
5.3.9 Prevención y corrección de la contaminación acústica

5.3.9.1 Propuesta de medidas correctoras y preventivas

Analizados los niveles de ruido ambiental alcanzados en el escenario de actuación, no se considera necesaria la aplicación de medidas correctoras para poder desarrollar los usos de suelo propuesto para el Sector SAU-8 "Los Manantiales".

Con el objeto de proporcionar el nivel de confort necesario para el desarrollo de las actividades propuestas en el Plan Parcial se han de cumplir las medidas preventivas siguientes:

- 1.- Ubicación, orientación y distribución de los edificios evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental. Los niveles de ruido se consultarán en los mapas de ruido anteriormente aportados.
- 2.- La edificación prevista no podrá ocupar los suelos donde se alcancen niveles de ruido por encima de los máximos admitidos, para el uso al que estén destinados, en el Decreto 78/99, Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid. Los niveles de ruido se consultarán en los mapas de ruido anteriormente aportados.
- 3.- Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el período día y noche. Se recomienda el uso de la señalización vial correspondiente y de reductores de velocidad que presenten una elevación transversal de la calzada que obligue a reducir la velocidad sin detener la marcha. Estos pudieran ser de sección trapezoidal sin exceder un ángulo de ataque de 30° para evitar perjudicar la mecánica de los vehículos. Se desaconsejan aquellas medidas de templado de tráfico que pudieran degradar el medio ambiente sonoro, por ejemplo, semáforos y bandas de



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL. 2016

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

- 4.- Se recomiendan los dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Infraestructuras y Transporte de la Comunidad de Madrid. Entre éstos destacan:
- i. Dispositivos relacionados con el trazado en planta:
 - Miniglorietas.
 - Retranqueos.
 - Zigzags.
 - Modificación de intersecciones en T.
 - ii. Dispositivos relacionados con el trazado en alzado:
 - Lomos.
 - Almohadas.
 - Mesetas.
 - Mesetas en intersecciones.
 - iii. Dispositivos relacionados con la sección transversal.
 - Martillos.
 - Isletas separadoras.
 - Estrechamientos puntuales.

Se establecen las siguientes medidas de templado de tráfico que habrán de ser recogidas en el Proyecto de Urbanización, y que se trasladan a las Ordenanzas.

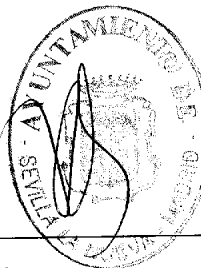
VELOCIDADES

- En todo el viario interior estructurante del Sector se regula una velocidad máxima de 40 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

TRÁFICO PESADO

Además de las restricciones de carácter obligatorio enumeradas anteriormente, se relacionan a continuación las siguientes:

Se limita al horario diurno (07 a 23h) la circulación de tráfico pesado en todo el viario interior (tanto el estructurante como el de acceso a las viviendas), salvo vehículos de emergencia.



ED
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

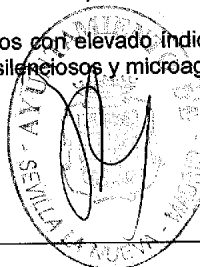
20 JUL. 2008
455

CONFIGURACIÓN DE LAS NUEVAS VÍAS - DISEÑO Y SEÑALIZACIÓN

- El viario interior se diseña conforme a secciones que despejan de tráfico las áreas más próximas a las futuras viviendas, mediante aceras generosas y bandas de aparcamiento interpuestas, de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semi-pesados de reparto y transporte público, queda alejado de las fachadas de la edificación.
- Para la consecución de las velocidades máximas descritas se propicia la utilización de medidas de templado de tráfico que no implican un aumento de los niveles de emisión acústica:
 - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
 - Estrechamientos que no impliquen cuellos de botella (puntos no críticos)
 - Cambios de alineación (puntos no críticos).
 - Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).
- Cualquiera de estas medidas se señala con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
- De especial importancia es la señalización de las restricciones al paso de vehículos pesados.
- Se propicia el uso de una señalización de tráfico que transmite al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

MATERIALES

- Los materiales que conforman las calzadas de las nuevas vías son uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados.
- Se emplean materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

BD

23 JUN. 2006

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

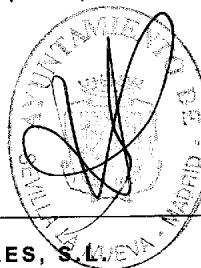
- Se evita la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generan una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta)
- Los puntos donde varíen los límites de velocidad se anuncian con antelación al conductor para evitar variaciones repentinas de ésta.

RECOGIDA DE BASURAS Y SERVICIOS DE LIMPIEZA

- La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se lleva a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre siete y veintitrés horas, como corresponde a la recomendación de limitar el tránsito de vehículos pesados realizada anteriormente.
- Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.
- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose expresamente la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas)
- El periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio queda restringido al horario diurno, quedando claramente señalado en todos los contenedores que se distribuyen por el ámbito.

ACTIVIDADES – RUIDO COMUNITARIO

- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.
- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal y como establece el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid (Art. 12).



BD

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 26 JUL 2006

CONTROL MUNICIPAL

El Ayuntamiento de Sevilla la Nueva controla:

- el cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las restricciones de circulación de tráfico pesado, según criterios especificados anteriormente, así como la detección y retirada temporal de vehículos modificados que contravengan lo dispuesto en el Artículo 29 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.
- las emisiones acústicas tanto de las actividades implantadas en el Sector, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.
- las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.

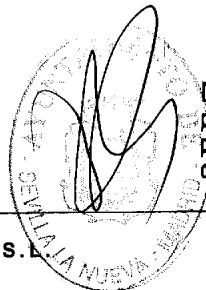
5.3.10 Medidas de templado de tráfico

Se establecen las siguientes medidas de templado de tráfico en el interior del Sector y las calles perimetrales para calmar el tráfico, reducir la intensidad y velocidad de los vehículos y hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el Sector.

- actuaciones sobre el trazado: cambios de alineación;
- modificaciones puntuales de la sección transversal: estrechamientos e isletas,
- variación en el perfil longitudinal: badenes en el carril de coches, elevando la calzada hasta la altura de la acera;
- cambios de pavimentación.

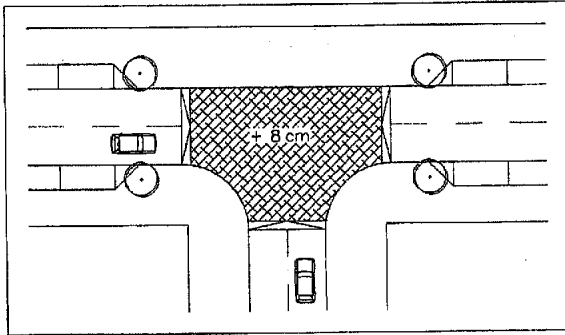
Las medidas descritas se suceden cada 75 m.

En los cruces de las calles principales se eleva el conjunto de la intersección 8 cm para situar en un mismo plano el tráfico motorizado y peatonal. El firme de la intersección elevada es un pavimento adoquinado. La pendiente de la rampa es de un 10% en 0,8 m.



BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 de mayo de 2003.

Elevación de la intersección



5.4 REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

5.4.1 Clasificación del Suelo.

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado como Suelo Urbanizable por las Normas Subsidiarias y, en consecuencia, es de aplicación el régimen jurídico dispuesto en el artículo 23 de la LSCM 9/01.

En el Sector SAU-8 "Los Manantiales" el uso global es Residencial Unifamiliar Libre, tal y como se establece en las Normas Subsidiarias vigentes.

5.4.2 Estudios de Detalle.

Como desarrollo de este Plan Parcial no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de Detalle alguno.

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, cuando tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

5.4.3 Parcelaciones.

En los Proyectos de Parcelación, en su caso, o en las parcelaciones que se contengan en el Proyecto de Reparcelación, no se permitirán parcelas de uso Residencial cuya superficie sea inferior a 300 m²s en tipología pareada y/o

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 459

aislada según establecen las Normas Subsidiarias, admitiéndose en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquellas parcelas edificables que cumplan con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión del servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante.

La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la zona de ordenación que se considera.

5.5 PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

5.5.1 Contenido

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en el artículo 80 de la LSCM 9/01 y además de los siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial para el ámbito del Proyecto:
 - . Calificación pomenorizada del suelo.
 - . Definición de alineaciones y rasantes.
 - . Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
 - . Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
 - . Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
 - . Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 20 de Mayo de 2006

5.5.2 Tramitación.

El Proyecto de Urbanización se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 59.2 de la LSCM 9/01.

5.5.3 Formulación.

La competencia para su formulación y aprobación está regulada en el artículo 80.2.c) de la LSCM 9/01.

5.5.4 Normas de Urbanización.

La finalidad de estas Normas de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras del Proyecto de Urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre las mismas.

Se transcriben las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias sobre las obras de urbanización, que el Plan Parcial hace suyas:

"CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) o no accesible (uso y dominio privado).

6.1.1.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6. de este Capítulo.

6.1.2.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de pasadizo y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos en desarrollo de lo contenido en

DISPOSICIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha

estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ART. 6.2 .RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

6.2.1.-Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

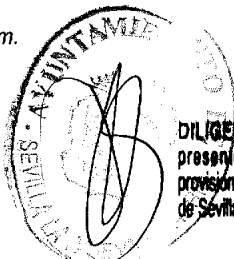
Aceras (ancho mínimo) 1,20 m.

Vías peatonales exclusivas 3,50 m.
Max. pendiente 8%.

Vías urbanas de acceso rodado 8-10 m descalzada ""
Max. pendiente 15%.

Vías principales distribuidoras 12-15 m.
Max. pendiente 12%.

Vías en áreas industriales 12-18 m.
Max pendiente 7,5%.



BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL 2006

Las previsiones anteriores podrán ser modificadas siempre que se deban a razones debidamente justificadas.

6.2.2.- Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición y función, sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a quince días de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse, con notificación a los afectados.

6.2.3.- Materiales y tratamientos.

A.-Sendas públicas para peatones y bicicletas.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8% Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 20 JUL 2003

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruce de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de cómo resultado un suelo antideslizante.

B.-Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior

Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con esta solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C.-Calles con separación de tránsitos.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____ 464

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo y antideslizante, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneros para impedir la invasión.

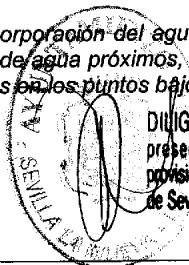
La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado. Se considera recomendable la creación de itinerarios ciclistas segregados en las vías de mayor capacidad y/o velocidad.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

La tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

BD

20 JUL 2006

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.4.- Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

6.2.5.- Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de todo tipo se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas, se tendrán en cuenta las determinaciones legales vigentes en especial las que se derivan de la Ley de Telecomunicaciones.

6.2.6.- Alumbrado público

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco m (5 m), y en todo caso dentro de los ámbitos de aplicación de las ordenanzas de Casco Antiguo y Extensión de Casco.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 m en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje. La disposición y orientación de las luminarias evitarán la incidencia directa sobre el suelo no urbanizable de la ZEPA.

Los báculos o columnas no sobrepasarán los 6 metros de altura.

Las luminarias no emitirán luz al hemisferio superior.

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a 5 m. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas de alta peligrosidad, se instalarán en superficie. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 20 JUL 2003

en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

6.2.7.- Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles. se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 0,70 m.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un ochenta centímetros (0,80 m) manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m y 6,50 m dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

(...)

ART. 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

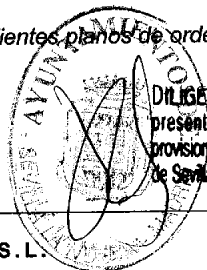
Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.4.1.- Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____



6.4.2.- Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

6.4.3.- Materiales y texturas

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

6.4.4.- Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5.- Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

6.4.6.- Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

6.4.7.- Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata teniendo en cuenta la Norma Granada para la valoración del mismo según el Acuerdo 7/11/91 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-96 y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 6.7. y las que a continuación se detallan:

6.6.1.- Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición-y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.

- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha:

20 JUL 2003

469

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 m de longitud por 2,20 m de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

6.6.2.- Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 m ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,40 m, y la disposición de pavimentos deslizantes en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

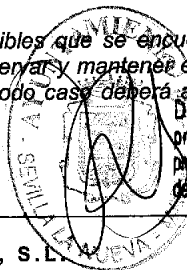
6.6.3.- Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservarse y mantenerse en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUN 2013



locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

ART. 6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

6.7.1.-Alumbrado público.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminación que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Se evitarán niveles de luminancia superiores, pudiéndose éstas disminuir justificadamente.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la catzada. Iluminación de los alledaños de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha

- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación.

Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

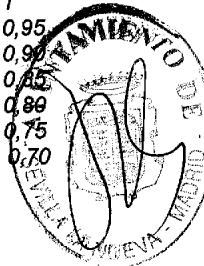
Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

6.7.2.-Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL:

Número de acometidas Conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7 y más	0,70



BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

20 JUN. 2006

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

6.7.3.-Abastecimiento de agua potable.

Las captaciones de aguas públicas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias, así como, todos los proyectos de redes de agua potable deberán de cumplir las normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

Las dotaciones mínimas a emplearen el cálculo de caudales, para el abastecimiento a nuevas actuaciones, serán las definidas según las normas técnicas del Canal de Isabel II.

En ningún caso, la puesta en servicio de una nueva actuación urbanística redundará negativamente en el abastecimiento de las zonas consolidadas con anterioridad.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

expresados en el Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria. Estos depósitos contarán con suelo necesario en cada uno de los núcleos, para su ampliación a una capacidad igual al consumo medio diario a techo de planeamiento.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³ en condiciones de aforo máximo. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración del agua almacenada.

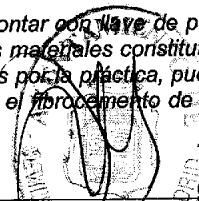
6.7.4.-Red de distribución de agua Red de riego. Hidrantes contra incendios.

La reutilización de aguas para riego de parques y jardines requiere igualmente concesión administrativa. La concesión que se otorgue tendrá en consideración las previsiones y condiciones básicas en función de los procesos de depuración, su calidad y los usos previstos.

El riego de las zonas verdes se realizará cumpliendo la normativa del Canal de Isabel II, teniendo una sola toma con contador a la red de distribución de agua potable, por cada una de las zonas verdes, siendo el sistema de riego automatizado, con el fin de ofrecer una total cobertura a la zona a regar, de la forma más uniforme posible, para la optimización del aprovechamiento del agua. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II:

Con carácter complementario e indicativo a la normativa del Canal de Isabel II, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones la instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento. Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo, el aluminio, el hierro, el cobre, el plomo y el zinc.
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 474



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad Para la red principal se restringirá el uso a la fundición.

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua. (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitaren los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m/sg como velocidad mínima de circulación y 2,50 m/sg como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior al medido desde la generatriz superior de la tubería en el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60m, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4 Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

En todos los sectores de suelo- Urbanizable y en las unidades de ejecución se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 metros lineales, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

6.7.5.-Red de evacuación v saneamiento.

Para las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta lo que el planeamiento prevea en cuanto a reservas de suelo para su construcción

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha _____

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces. Se diseñarán redes separativas de aguas pluviales y residuales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red varía se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5-1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización la velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en, las cabezeras de los ramales, que serán de 0,6 m³ para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibropresado para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones serán estancas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Las uniones serán estancas y flexibles.

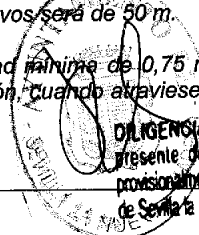
En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,25 m. En las acometidas domiciliarias las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabezeras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción, cuando atraviese áreas sometidas a

BD


DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla La Nueva, de fecha _____ 476

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

tránsitos rodados, y sin -perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan» la profundidad mínima será de 1,20m.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal.

En Suelo No Urbanizable la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente que garantice una correcta ejecución Y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

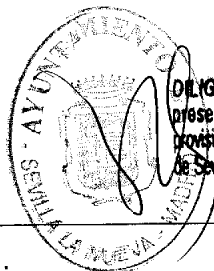
Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

En dichas áreas se prohíbe expresamente la evacuación de aguas residuales.

Sólo se permite la evacuación a través de depuración individual o compartida, o mediante colectores que evacuen directamente a la red general de saneamiento.

6.7.6.-Dimensionado de firmes. (Suelo Urbano y Urbanizable).

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme 3 a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro de la página siguiente."



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha: _____

5.6.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

5.6.1.- Definición de las zonas

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el Plan Parcial se graffan en el plano OP.1 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, y la Normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la que se establece en las Normas Particulares de cada zona.

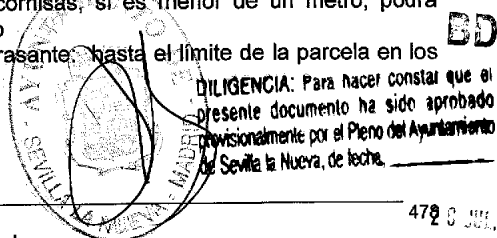
5.6.2.- Denominación: Residencial Unifamiliar Libre (VUL)

5.6.2.1.- Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar y así calificadas en los planos OP.1 de Calificación Pormenorizada, destinadas a ser ocupadas por viviendas unifamiliares pareadas o aisladas.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

5.6.2.2.- Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: Viviendas unifamiliares pareadas o aisladas. Las viviendas pareadas se desarrollarán mediante un proyecto unitario, si bien podrá ejecutarse por fases que serán definidas en el propio proyecto. En todo caso se corresponderán ambas viviendas en altura, linderos, acabados, texturas, e imagen exterior en consonancia.
- B. Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 300 m² de superficie neta, pudiendo en actuaciones de conjuntos de vivienda, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa donde se ejecutará la edificación y otra libre que se mancomunará con las restantes fracciones del conjunto de parcela/vivienda adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano OP-4 de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales OP-5, OP-6 y OP-7.
- D. Retranqueos de la planta sobre rasante:
 - Alineación exterior: 3,00 m. El vuelo de los aleros y las cornisas, si es menor de un metro, podrá invadir el área de retranqueo
 - Linderos y testero: 3,00 (0,00 m en lindero común de adosamiento) el vuelo de los aleros y las cornisas, si es menor de un metro, podrá invadir el área de retranqueo
- E. Retranqueos de la planta bajo rasante: hasta el límite de la parcela en los sótanos.



- F. Cerramiento de parcela:
Altura máxima: 2,50 metros.
De 0,70 a 1,00 metros: fábrica de piedra, ladrillo visto, enfoscado o acabado análogo al de la edificación.
En todo caso la delimitación de los elementos constructivos y de los acabados de los cerramientos de parcela se hará por calles completas y de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales. Se prohíben expresamente los materiales de acabado brillante y los prefabricados de morteros hidráulicos.
Resto: malla, celosía o cerramientos no macizos.
- G. Ancho mínimo de parcela: 9,00 m.

5.6.2.3.- Condiciones de edificabilidad

Su aplicación se regulará por lo siguientes criterios:

- A.- En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 100 % de las terrazas cubiertas, tendedores y porches, cerrados por tres lados; el 50 % de las terrazas cubiertas cerradas por dos lados; el 50 % de las terrazas cubiertas que sin tener cerramientos laterales, su fondo desde la fachada sea mayor de 1,50 m en la parte que supere esta dimensión; el 50 % en porches exentos o adosados a una fachada. Las pérgolas no computan edificabilidad en ningún caso.
- B.- En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios de instalaciones con superficie superior a 0,5 m², los cuartos de instalaciones situados en planta baja en proporción adecuada al tipo de instalación, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio en proporción adecuada al tipo de instalación.
- C.- Los semisótanos y sótanos no consumirán edificabilidad.
- D.- No computarán los cuartos y dependencias de la comunidad hasta una superficie máxima del 1 % de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegados que permitan la apertura completa de la superficie del vaso.

5.6.2.4.- Condición especial de parcelación

Se admite la disposición de las viviendas en las manzanas definidas en el plano OP-1 en régimen de comunidad sujeta a las siguientes condiciones particulares:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 28 de Julio 2006

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

1.- La parcela mínima se podrá establecer como resultado y suma de dos fracciones, una privada donde se ejecutará la edificación, y otra libre que se mancomunará con las restantes fracciones del conjunto parcela-vivienda adscribiéndola a usos de recreo y equipamiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. En la fracción de parcela libre podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo 20 m.

2.- El máximo número de viviendas es el establecido en el siguiente artículo 5.6.2.5.

3.- La fracción de la parcela en la que se sitúe la edificación tendrá un frente mínimo de 9,00 m, bien a vía pública, bien a vía privada en el interior de la manzana.

4.- Las condiciones de superficie edificable definidas en esta Norma Particular se referirán a la totalidad de la parcela suma de la parte privativa y mancomunada.

Las condiciones de ocupación y retranqueo se referirán, sin embargo, a la parte de la parcela donde se sitúe la edificación.

5.- El ámbito completo de la urbanización habrá de desarrollarse mediante proyecto unitario, si bien podrá ejecutarse por fases que serán definidas en el propio proyecto. En cada caso la urbanización interior habrá de realizarse mediante un proyecto único y ejecutarse en su totalidad en la primera fase.

6.- Las condiciones de circulación interior vendrán determinados en el proyecto unitario garantizando la correcta circulación y estacionamiento de los vehículos.

7.- Los propietarios de los solares resultantes deberán constituirse en una comunidad de propietarios, a la que le corresponderá el deber de conservación de la urbanización interior, con sus infraestructuras y zonas comunes.

5.6.2.5.- Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie edificable y número de viviendas máximas: 95.250 m²e de uso residencial y 381 viviendas.
- B. Ocupación máxima en planta: 50%.
- C. Altura máxima (plantas/metros): Baja + 1 / 7,00
- D. Altura de coronación: 14,00 m.
- E. Altura máxima de plantas: Baja 3,5 m, Resto 3 m.
- F. Tolerancia:

Bajo cubierta: se admite el aprovechamiento bajo cubierta. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 20 JUL 2003

Edificaciones y construcciones auxiliares:

- Se permite un módulo exento de superficie construida no superior a 25 m², siempre que cumplan las siguientes condiciones.

5.6.2.6.- Condiciones estéticas y de composición

Quando se construya por unidades independientes la medianera debe tratarse como fachada, no siendo preciso solicitar el permiso a la propiedad colindante para proceder al adosamiento.

- Cubiertas, si son inclinadas, tendrá una inclinación máxima de 45º y con un acabado acorde con el entorno, se permiten las cubiertas planas no transitables.
- Fachadas deben ejecutarse con materiales de buen aspecto reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

5.6.2.7.- Condiciones de uso

- A. Usos principales: Vivienda en categoría 1ª.
- B. Usos compatibles:
 - Garaje, en plantas semisótano y sótano
 - Servicios urbanos e infraestructuras
 - Oficinas en categoría 1ª

5.6.2.8.- Condiciones de protección

No se señalan

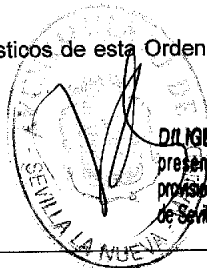
5.6.2.9.- Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación o fracción de cualquier uso dentro de la propia parcela.

5.6.2.10 Condiciones específicas para las parcelas VUL4, VUL5, VUL6, VUL7 y VUL9.

En las parcelas VUL4, VUL5, VUL6, VUL7 Y VUL9, del Plano OP-1 de calificación pormenorizada de los usos del suelo, se establece la posibilidad de ordenar la edificación de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.4 de las Normas Subsidiarias de Sevilla la Nueva.

Se mantienen los parámetros urbanísticos de esta Ordenanza con las siguientes condiciones específicas:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 20 JUL 2016

BD

5.6.2.10.1 Definición y carácter

- 1.- Áreas ocupadas por conjuntos de viviendas unifamiliares con acceso independiente que se asientan sobre parcelas mancomunadas, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.), y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.
- 2.- Suelo y edificación con carácter de dominio y uso privados.

5.6.2.10.2 Condiciones de desarrollo

- 1.- Las parcelas VUL4, VUL5, VUL6, VUL7 y VUL9 se desarrollarán mediante Estudio de Detalle que deberán cumplir con el artículo 53 de la LSCM 9/01.
- 2.- Las condiciones de la edificabilidad total, la ocupación máxima en planta y los retranqueos de la edificación, serán los que resulten de la aplicación de las condiciones particulares de esta Ordenanza de Residencial Unifamiliar Libre (VUL) a la superficie total de las parcelas. Estas condiciones, complementadas con las que se regulan en este artículo, dará lugar a una edificabilidad máxima en cualquier caso no superior a la establecida en la Ordenanza (artículo 5.6.2.5).
- 3.- Las condiciones de circulación interior vendrán determinadas en el Estudio de Detalle, que establecerá el ancho del viario interior y los radios de giro, garantizando la correcta circulación y estacionamiento de los vehículos y garantizando que la ordenación interior de cada manzana cumple la normativa de incendios y es viable su evacuación en caso de emergencia. El viario interior podrá ocupar los espacios de retranqueo de la edificación.

Los valores mínimos que habrán de tenerse en cuenta para el dimensionamiento del viario serán:

- Ancho mínimo de vía: 6,5 m
- Pendiente inferior al: 12%.

5.6.2.10.3 Condiciones sobre la ordenación

- 1.- Tipología de la edificación. Vivienda unifamiliar pareada o aislada.
- 2.- Parcelación: La parcela mínima será de 10.000 m²s, con acceso desde la vía o las vías públicas a las que de frente.
- 3.- En caso de que se propongan viviendas que no den frente a viario público, quedarán sujetas al régimen de comunidad de propietarios que se

BD
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha _____

establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento.

- 4.- En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan Parcial se necesite incorporar viarios públicos dentro de algunas manzanas, se redactará una Modificación Puntual del Plan Parcial.

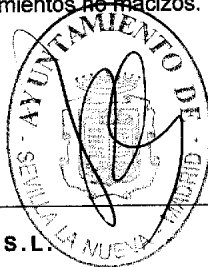
5.6.3.- Denominación: Equipamiento Privado.

5.6.3.1.- Definición y carácter

- A. Áreas afectas a los edificios e instalaciones dotacional con destino a actividades de equipamiento privado y así calificadas en el plano OP.1 de Calificación Pormenorizada.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

5.6.3.2.- Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: aislada.
- B. Parcelación: parcela mínima de 2.000 m².
Las edificaciones que se construyan podrán someterse al régimen de propiedad horizontal con las siguientes condiciones:
- El edificio deberá albergar los servicios comunes necesarios y suficientes para el conjunto de locales resultantes.
 - Los locales resultantes deberán contar al menos con una superficie de cincuenta (50) metros cuadrados útiles.
- C. Alineaciones y rasantes: las señaladas en el planos OP-4 de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales OP-5, OP-6 y OP-7.
- D. Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: igual a la altura del edificio, con un mínimo de 5 m.
- E. Retranqueo de la planta bajo rasante: igual a la edificación principal, en la fachada a calles y 0 m al resto de linderos, siempre que su uso sea el de garaje aparcamiento al servicio del edificio.
- F. Separación entre edificios dentro de la misma parcela: igual a la altura del edificio.
- G. Cerramiento de parcela:
Altura máxima: 2,50 metros.
De 0 a 1,50: fábrica de piedra, ladrillo visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 de mayo de 2009.

DD

5.6.3.3.- Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable 57.208 m²e en el conjunto del Sector
- B. Ocupación máxima en planta: 60% de la parcela neta.
- C. Altura máxima (plantas/metros): B + 2 / 12m.
- D. Altura máxima de coronación: 15 m.

5.6.3.4.- Condiciones estéticas y de composición

- Cubiertas, si son inclinadas, con una inclinación máxima de 30º y con un acabado acorde con el entorno.
- Fachadas deben ejecutarse con materiales de buen aspecto reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

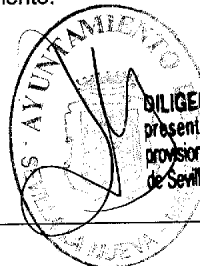
5.6.3.5.- Condiciones de uso

- A. Usos principales:
 - Oficinas.
 - Hotelero.
 - Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - Reunión y espectáculos: sólo los incluidos en el expositivo III-10 del Anexo II, del Decreto 184/1998, de la Comunidad de Madrid.
 - Sanitario (sin hospitalización).
 - Asistencial.
 - Educativo.
 - Deportivo.
- B. Usos compatibles:
 - Almacén, en plantas baja y semisótano.
 - Garaje-aparcamiento.
 - Espacios libres.
 - Servicios urbanos e infraestructuras.

5.6.3.6.- Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación o fracción de cualquier uso dentro de la propia parcela.

Los aparcamientos al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cinco metros de aparcamiento.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

BD

5.6.4.-Denominación: Zona verde y espacios libres.

5.6.4.1.- Definición y carácter

- A. Áreas libres de edificación, de dominio y uso públicos, destinadas a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificadas en los planos OP-1 de Calificación Pormenorizada, constitutivas de la red local de espacios libres.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

5.6.4.2.- Categorías

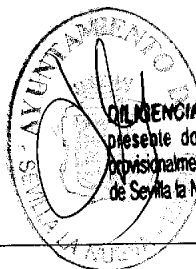
- A. Redes públicas generales
- B. Redes públicas locales

5.6.4.3.- Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: libre.
- B. Parcelación: No se permite.
- C. Alineaciones y rasantes: las señaladas en el plano OP-04 de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales OP-7.
- D. Retranqueos: No se contemplan.
- E. Cerramientos de parcela: No se permiten.

5.6.4.4.- Condiciones de volumen

- A. Superficie edificable máxima: se permite un máximo edificado en el conjunto de las zonas verdes para todo el sector, de 350 m²e.
- B. Ocupación máxima en planta: 1% de cada parcela neta.
- C. Altura máxima: 3 m.
- D. Máximo número de plantas: 1
- E. Altura máxima a cumbre: 4 m
- F. Tolerancia: Ninguna.



BD
AUTENTICIDAD: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha: 20 de Julio 2009

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

5.6.4.5.- Condiciones estéticas y de composición

La edificación deberá adaptarse al ambiente en el que se sitúe.

5.6.4.6.- Condiciones de uso

- A. Uso principal: Espacios libres y zonas verdes.
- B. Usos compatibles: Deportivo, establecimientos quioscos, con carácter no permanente, pista ciclista.

5.6.4.7.- Condiciones de protección

Las instalaciones temporales se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y usos de la zona.

5.6.4.8.- Condición especial

En las zonas verdes se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

5.6.4.9.- Condiciones de superficie

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de suelo de cada parcela de la red pública de zonas verdes.

REDES PÚBLICAS LOCALES	
Parcela	Superficie de suelo -m2s-
RL-ZV-1	802
RL-ZV-2	3.102
RL-ZV-3	1.465
RL-ZV-4	3.868
RL-ZV-5	1.624
RL-ZV-6	6.560
RL-ZV-7	2.908
RL-ZV-8	6.358
RL-ZV-9	2.991
RL-ZV-10	15.019
TOTAL	44.698

REDES PÚBLICAS GENERALES	
Parcela	Superficie de suelo -m2s-
RG-ZV-1	1.798
RG-ZV-2	1.107
RG-ZV-3	2.908

BD

AGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA LA NUEVA, DE FECHA, 2009

486

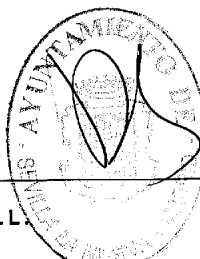
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA**

5.6.4.10 Plantaciones compensatorias

Se plantarán en la zona verde y espacios libres el número de encinas equivalentes a la valoración económica resultante de la tala de los árboles afectados por la red viaria y que son incompatibles con la ordenación pormenorizada.

El importe de esta plantación compensatoria equivale a **CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO Euros (113.764,00€)**.

BD



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha 20 Julio 2016

5.6.5.- Denominación: Equipamiento público

5.6.5.1.- Definición y carácter.

- A. Áreas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para uso educativo, deportivo, religioso, sanitario, asistencial, administrativo, cultural, recreativo y club de ancianos, así calificadas en el plano OP-1 de Calificación Pormenorizada, constitutivas de la red de nivel general de equipamientos.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

5.6.5.2.- Categorías

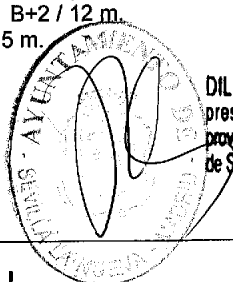
- A. Red pública de nivel general

5.6.5.3.- Condiciones sobre la ordenación

- A. Tipología de edificación: aislada.
- B. Parcelación: parcela mínima 2.000 m²s.
- C. Alineaciones y rasantes: las señaladas en el plano OP-4 complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales OP-5, OP-6 y OP-7.
- D. Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: 5 m a todos los linderos.
- E. Retranqueo de la planta bajo rasante: igual a la edificación principal, en la fachada a calles y 0 m al resto de linderos, siempre que su uso sea el de garaje aparcamiento al servicio del edificio.
- F. Cerramientos de parcela:
Altura máxima: 2,50 metros.
De 0 a 1,50: fábrica de piedra, ladrillo visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

5.6.5.4.- Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie máxima edificable: la correspondiente a la aplicación de un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,70 m²e/m²s sobre parcela neta si bien, por razones de interés público este parámetro podrá adecuarse a las necesidades concretas del equipamiento de que se trate:
- B. Ocupación máxima en planta: 60% de parcela neta.
- C. Altura máxima (plantas/metros): B+2 / 12 m.
- D. Altura máxima de coronación: 15 m.



BD

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL 2005

5.6.5.5.- Condiciones estéticas y de composición

- Cubiertas, si son inclinadas, con una inclinación máxima de 30º y con un acabado acorde con el entorno.
- Fachadas deben ejecutarse con materiales de buen aspecto reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

5.6.5.6.- Condiciones de uso

A. Usos principales.

- Deportivo.
- Hospedaje
- Oficina
- Educación y Cultura
- Sanitario y Asistencial
- Almacén
- Servicios Públicos: (religioso, cultural, recreativo, asistencial, club de ancianos, de juventud, etc.).
- Residencia categoría 4ª colectiva (R. Tercera Edad)

B. Usos compatibles.

- Comercial, vinculado a la instalación.
- Reunión y espectáculos, vinculado a la instalación.
- Servicios urbanos e infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Garaje-aparcamiento.

5.6.5.7.- Plazas de aparcamiento

Los correspondientes Proyectos justificarán la dotación necesaria de plazas de aparcamiento.

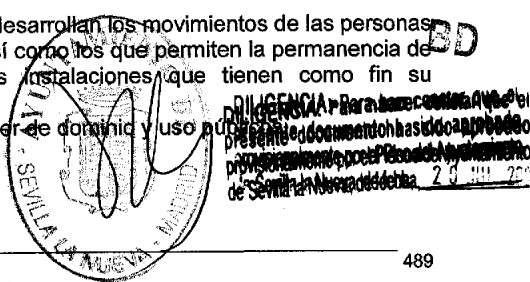
Los aparcamientos al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada plaza de aparcamiento.

5.6.6.- Denominación: Red viaria. Vehículos automóviles y peatonal

5.6.6.1.- Definición y carácter

A Son espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquellas instalaciones que tienen como fin su servicio.

B Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso público.



5.6.6.2.- Categorías

La red viaria del Sector integra la red de nivel general de infraestructuras de comunicaciones, y dentro de ella se distingue:

- Red viaria, constituida por el conjunto de espacios organizados para facilitar la movilidad de los automóviles.
- Red de itinerarios peatonales y aceras, constituida por el conjunto de aceras y espacios organizados para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.
- Aparcamientos, constituidos por el conjunto de espacios organizados para dar cabida a las plazas de aparcamiento público.

5.6.6.3.- Condiciones sobre el volumen

Las únicas edificaciones permitidas son las cubiertas de carácter exento que cubran las paradas de autobuses en las aceras, y quioscos de periódicos, O.N.C.E., y de helados y chucherías.

5.6.6.4.- Condiciones estéticas y de composición

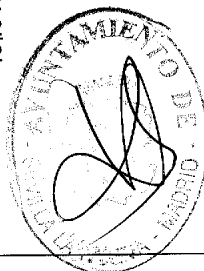
Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no imposibiliten el normal funcionamiento del elemento en que se sitúan y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

5.6.6.5.- Condiciones de uso

- A Usos principales: red viaria, red de itinerarios peatonales, aceras y aparcamientos.
- B Usos compatibles: pequeños quioscos, pista ciclista.

5.6.6.6.- Superficies

A.	Red pública general de infraestructuras	
	Parcela RG-I-1:	8.164 m ²
	Parcela RG-I-2:	11.069 m ²
	Parcela RG-I-3:	<u>16.668 m²</u>
	TOTAL	35.901 m ²



BD

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 29 III 20

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

5.6.8.-Denominación: Reserva de Infraestructuras

5.6.8.1.- Definición y carácter

- A. Son espacios libres de edificación, de dominio y uso público destinados a facilitar la permeabilidad del Sector con su entorno.
- B. Suelo con carácter de dominio y uso públicos.

5.6.8.2.- Superficie de suelo

Se desglosa en el siguiente cuadro:

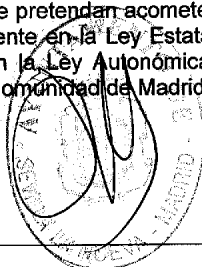
PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-
RL-I-1	337
RL-I-2	303
RL-I-3	400
TOTAL	1.040

5.7 NORMAS COMPLEMENTARIAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES.

5.7.1 Vías Pecuarias.

De acuerdo con lo especificado en la Resolución de 12 de enero de 2001, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, el Plan Parcial deberá obtener y dar tratamiento adecuado a la vía pecuaria en una zona paralela al trazado actual de la vía pecuaria coincidente desde hace años con un vial, dándole de este modo continuidad a la misma en las condiciones establecidas por Ley para este Dominio Público.

- A.- Tendrá la calificación de "RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO".
- B.- Dicha Red estará regulada por la siguiente Ordenanza y así se especificará en el Plan Parcial:
 - 1. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

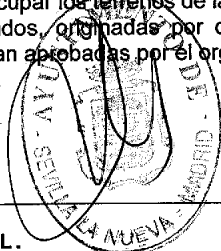


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, _____

491 2 0 JUN 20

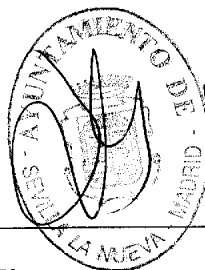
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

2. El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
3. Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento de desarrollo derivado del presente Plan Parcial.
4. Respecto a las infraestructuras entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:
 - a. Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización es imprescindible se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - b. En los cruces de carreteras y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados. Estas mismas condiciones se aplicarán al punto a) anterior.
 - c. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado. En el caso de que un viario público no construido, se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.
 - d. Todas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.
5. Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20/11/11

6. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su utilización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 7. La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
 8. Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.
- C.- El Plan Parcial debe recoger que el PROYECTO DE URBANIZACIÓN tiene que contener una separata que especifique el tratamiento que se dará al trazado de la vía pecuaria afectada por el desarrollo urbanístico para ser autorizado por la Dirección General de Agricultura. La ejecución de dicho acondicionamiento será en la primera etapa de ejecución del Plan Parcial.
- D.- El Proyecto de Equidistribución debe especificar que la superficie destinada a la vía pecuaria es dominio público pecuario de la Comunidad de Madrid y así debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- E.- Se debe establecer una trama que permita diferenciar claramente la vía pecuaria. En todos los planos que formen parte del Plan Parcial debe grafarse la vía pecuaria con toda su longitud y toda su anchura, quedando perfectamente delimitada, con una trama clara y precisa sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario.



BD

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL. 20

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 "LOS MANANTIALES"
SEVILLA LA NUEVA

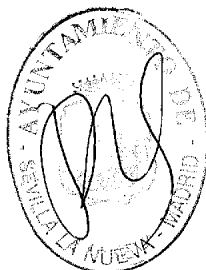
El presente documento de Plan Parcial del Sector SAU-8 "Los Manantiales" consta de los siguientes documentos:

- 1.- MEMORIA
 - 2.- INFORME PREVISTO EN LA NORMATIVA REGULADORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO
 - 3.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
 - 4.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN
 - 5.- ORDENANZAS REGULADORAS
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Consta el presente documento de **Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-8 "Los Manantiales" del Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Subsidiarias de Sevilla la Nueva (Madrid)** de CUATROCIENTAS NOVENTA Y CUATRO páginas más VEINTICUATRO planos numerados desde el I-1 al OP-17.

Madrid, Julio de 2006
PLARQUIN CONSULTORES, S.L.

Fdo.: ALFONSO ARCA NAVEIRO
ARQUITECTO



BD

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, de fecha, 20 JUL 2006



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA (MADRID)

VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO

DOCUMENTO III: CATÁLOGO

MARZO DE 2018



AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA
LA NUEVA

**INDICE DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS**

1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.....	3
2. BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CON PROTECCIÓN ESPECÍFICA O GENERAL.....	4
2.1. Protección Específica:.....	4
2.2. Protección General:.....	5
3. BIENES CON PROTECCIÓN GENERAL. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.....	6
3.1. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.....	6
3.1.1. - <i>Grado 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL.....</i>	<i>6</i>
3.1.2. <i>Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....</i>	<i>7</i>
3.1.3. <i>Grado 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL. A1, A2, A3 Y A4.....</i>	<i>8</i>
3.2. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE PARCELAS.....	9
3.2.1. <i>Grado 1º. Protección Global G.....</i>	<i>9</i>
3.2.2. <i>Grado 2º. Protección Parcial. P1 a P10.....</i>	<i>10</i>
3.3. PROTECCIÓN DE ZONAS URBANAS.....	11
3.4. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES.....	12
3.5. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE LOS BIENES CATALOGADOS.....	12
4. ESPACIOS PROTEGIDOS.....	17
4.1. Espacios protegidos por legislación sectorial supramunicipal:.....	17
4.2. Otros elementos.....	18
5. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	18
5.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.....	18
5.1.1. <i>LEGISLACIÓN VIGENTE.....</i>	<i>18</i>
5.1.2. <i>DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.....</i>	<i>20</i>
5.1.3. <i>COLABORACIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA.....</i>	<i>20</i>
5.1.4. <i>CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN.....</i>	<i>20</i>
5.2. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.....	20
5.2.1. <i>EFFECTOS DE LA CATALOGACIÓN.....</i>	<i>20</i>
5.2.2. <i>DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.....</i>	<i>21</i>
5.2.3. <i>CONSERVACIÓN SUBSIDIARIA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA.....</i>	<i>21</i>
5.2.4. <i>ESTADO RUINOSO DE LOS BIENES CATALOGADOS.....</i>	<i>22</i>
5.3. INFRACCIONES.....	22
6. MODIFICACIÓN DEL CATALOGO.....	24
7. RELACION DE BIENES PROTEGIDOS.....	25
8. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DEL CATÁLOGO.....	26
9. PLANOS DEL CATÁLOGO.....	66



1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

El objeto del presente catalogo es la protección y conservación de los bienes que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, y paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, en arreglo a lo dispuesto en la **Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad de Madrid**, en adelante LPHCM, así como en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en adelante LPH y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el artículo 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM, el Catálogo identificará los terrenos, los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras, y los restantes espacios sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico (**bienes con protección específica**) y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística (**bienes con protección general**), e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.

Por otra parte, el Artículo 16.1 de la LPHCM, establece la obligación de los Ayuntamientos a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los **bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid**, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.

El presente Catálogo se redacta como **documento integrante del Plan General.**, según establece el Art. 43/f de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A efectos normativos es de señalar lo siguiente:

- En caso de duda o discrepancia entre otros documentos del P.G. y el Catálogo, prevalecerá lo dispuesto en este último, ya que de esta forma quedará asegurada una mejor conservación del patrimonio protegido, un menor deterioro de la imagen urbana y en definitiva un mayor interés general para la colectividad.
- También en caso de discrepancia entre la normativa de aplicación, prevalecerá la derivada de la protección específica (legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico) frente a la de la protección general (normativa urbanística).

Respecto de los bienes catalogados, se diferencian las clases de protección específica que establece la LPHCM, señalando si se trata de Bienes de Interés Cultural (BIC), Bien de Interés Patrimonial (BIP),



Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos; o si gozan de protección análoga a los BIP en virtud de la Disposición Transitoria Primera.

Por tanto se establece la siguiente división de los bienes catalogados:

- Bienes del **Patrimonio Histórico (PH)**.
- Otros bienes **que no forman parte del PH** pero que el planeamiento considera necesario preservar por su interés arquitectónico, paisajístico, etc.

En relación con el art. 43.f de la LSCM pueden dividirse en los siguientes:

- Bienes con **protección específica**: bienes de interés cultural (BIC), bienes de interés patrimonial (BIP) y yacimientos arqueológicos. Todos ellos pertenecientes al PH. Dentro de la categoría de yacimiento se incluirían al menos los siguientes:
 - o Yacimientos documentados.
 - o Iglesias y ermitas, de valor histórico.
 - o Cascos Históricos.
- Bienes con **protección general**: resto de bienes catalogados, incluyendo dentro de los pertenecientes al PH al menos los siguientes:
 - o Los incluidos en la D.T. 2ª de la LPHCM (salvo los que tengan la condición de yacimientos que se incluirían en los de protección específica).
 - o Bienes de interés etnográfico o industrial.

Respecto del **contenido** del Catálogo, el mismo se compone de:

- Memoria y normativa
- Relación de bienes protegidos
- Fichas individualizadas
- Planos

2. BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CON PROTECCIÓN ESPECÍFICA O GENERAL

Los bienes protegidos deberán cumplir las condiciones de la legislación vigente que le son de aplicación, tanto la LPHCM como la LPHE, de acuerdo con el siguiente detalle:

2.1. Protección Específica:

*I. Bien de Interés Cultural (BIC) -arts. 2.2 (sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 3.1, 4.2, 7, 8, 9, 19 : (19-2 sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 19.1) , 20, 21, 23: (23.1 y 23.2 sustituidos por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 18 y 20.3), 24 (24.2ª y 24.5 sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 25, 26, 27 (sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español: ver 13.2), 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45,



disposición adicional primera, disposición adicional tercera y disposición adicional cuarta de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid-

*II. Bien de Interés Patrimonial (BIP) -arts. 2.3, 3.2, 4.2, 10, 11, 17.1, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid-

*III. Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid-

2.2. Protección General:

*IV. Bienes del Patrimonio Histórico- arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Parte de los anteriores elementos se han puesto de relieve en el Catálogo redactado por la publicación “Arquitectura y Desarrollo Urbano” editado por la D.G. de Arquitectura de la Comunidad de Madrid con fecha 2004 (Tomo XII).

En las fichas individualizadas se intenta concretar las características identificativas de cada elemento: descripción, fecha, estilo, autor, reseña bibliográfica, etc. que ayudan a justificar en mayor medida la protección de cada elemento. Respecto a los datos recogidos en fichas cabe precisarse lo siguiente:

- Las coordenadas UTM se expresan en el sistema de referencia ETRS 89 ya que la “hoja informativa” emitida por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid indica lo siguiente: “la información será georreferenciada en el Sistema de Coordenadas UTM ETRS 89”.
- Al señalarse en las fichas una sola coordenada UTM para un bien compuesto por varios elementos o una zona urbana, dicha coordenada se refiere a un punto céntrico a efectos de su localización.
- En caso de discrepancia o error en la localización de algún elemento por medio de sus coordenadas UTM, prevalecerá la realidad física sobre el terreno, debiendo tenerse en cuenta para su localización e identificación la descripción y fotografías de las fichas.
- Respecto del plano catastral se señala con un círculo la parcela catastral en que se ubica el elemento.



3. BIENES CON PROTECCIÓN GENERAL. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas en el Planeamiento Urbanístico, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior.

La aprobación definitiva de este Catálogo implica asimismo, para los bienes en él incluidos, su exclusión total del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

3.1. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS

3.1.1. - Grado 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL.

a) Bienes a los que se aplica

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores y monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

b) Determinaciones

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el capítulo siguiente de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición



expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativos a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

3.1.2. *Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.*

a) Bienes a los que se aplica

- Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

b) Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado 1º, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos.



Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

3.1.3. Grado 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL. A1, A2, A3 Y A4.

a) Bienes a los que se aplica

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Grado A1: Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Grado A2: Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.



Grado A3: Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Grado A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental de las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

3.2. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE PARCELAS

3.2.1. Grado 1º. Protección Global G

a) Bienes a los que se aplica:

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

b) Determinaciones:

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la



restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

3.2.2. Grado 2º. Protección Parcial. P1 a P10

a) Bienes a los que se aplica

Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

b) Determinaciones

(La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación en la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

- P 1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.
- P 2: Organización en planta.
- P 3: Volúmenes, cuantía y organización.
- P 4: Cerramientos en su totalidad.
- P5: Partes señaladas de aquellos.
- P6: Elementos auxiliares.
- P 7: Amueblamiento.
- P 8: Arbolado.
- P 9: Otra vegetación.
- P10: Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a los especificados para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:



- Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2
- Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepciones y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado 3.1.1.b correspondiente a Determinaciones de Protección Integral de elementos:

P 4: Cerramientos de parcela en su totalidad.

P 5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.

P 6: Elementos auxiliares.

P 7: Amueblamiento.

P 8: Arbolado

P 9: Otra vegetación.

P 10: Otros componentes a definir en cada caso.

3.3. PROTECCIÓN DE ZONAS URBANAS

Se señalan las siguientes zonas urbanas y/o conjunto de elementos de interés:

Casco Histórico, cuyas condiciones de protección como yacimiento arqueológico se recogen en la ficha específica, recogiendo aquí algunas determinaciones para la protección de sus elementos urbanísticos y arquitectónicos.

- Se protegen las alienaciones históricas, especialmente de las tres plazas de España, de Sevilla y de Los Arcos. También las correspondientes a las calles Constitución, Mayor, Baena, José Antonio y San Isidro.
- Conjunto de viviendas rurales del Casco Antiguo. Se trata de varios inmuebles de cierto valor ambiental, de arquitectura modesta, que se encuentran en diverso estado de conservación y que se considera deben conservarse en la medida de lo posible. Se localizan en calle José Antonio 1 y 3, San Isidro 14 y Colón 7. Se establecen las siguientes condiciones para las actuaciones sobre dichos inmuebles:

Si bien se procurará la rehabilitación como actuación preferente, se admiten las obras de ampliación, de reestructuración total o de sustitución, siempre que las nuevas edificaciones, sin renunciar a los parámetros de ordenanza, se ajusten en lo posible a los aspectos compositivos y arquitectó-



nicos originales, tales como ritmo y proporción de huecos, proporción hueco macizo, forma de la cubierta, tipología de cornisa, zócalos, rejerías, recercados, etc. y colores y texturas. En la documentación de solicitud de licencia se detallarán y justificarán los anteriores condicionantes, incluyendo la descripción gráfica y escrita de la edificación en su estado inicial.

Las viviendas sitas en calle Constitución c/v San Isidro y la situada en calle José Antonio 2 consideran de mayor interés que las anteriores, por lo que se protegen con fichas individualizadas.

3.4. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES

No se establece protección de visualizaciones en el presente Catálogo.

3.5. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE LOS BIENES CATALOGADOS

Sobre los bienes protegidos incluidos en este Catálogo sólo se podrán realizar las obras que a continuación se tipifican dependiendo del Grado de protección que se asigne a cada elemento.

Asimismo, para todos los bienes que se encuentren situados sobre yacimientos arqueológicos, previamente a cualquier actuación en el subsuelo, se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, que se especifican en las fichas individualizadas (“obras y usos permitidos”).

Obras de restauración.

Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyecta-



dos y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjado, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación de elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.



- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Obras de acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a



las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con éstos.

Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.



Obras de Demolición.

Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o parcelas.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán a los supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el apartado cuarto de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regula en el apartado 4 de este documento.
- Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el epígrafe con el nombre de "*Compromisos de reedificación*".

Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas.

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectados por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe.

Compromisos de reedificación.

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección de este Catálogo y que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales protegidos, con el fin de minimizar ese impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o



parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar o edificio.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que los artículos 5, 6 y 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1984, de 10 de febrero) establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

4. ESPACIOS PROTEGIDOS

Se recogen en el presente Catálogo, con independencia de la clasificación del suelo, que no es objeto del documento, los siguientes espacios de interés:

4.1. Espacios protegidos por legislación sectorial supramunicipal:

- Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno
- ZEC de la cuenca del río Guadarrama
- ZEPA Encinares del río Alberche y río Cofio y el ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio
- Montes de utilidad pública (Dehesa Boyal)
- Montes preservados.
- Red de vías pecuarias.
- Red de arroyos
- Red de hábitats



Todos estos espacios quedan reflejados en planos.

Las determinaciones de protección sobre estos espacios será la que se derive de la normativa sectorial específica en cada materia y subsidiariamente la establecida en las condiciones que para el suelo no urbanizable de protección que se recogen en las Normas Urbanísticas del PGOU, admitiéndose por tanto las actuaciones que de dicha normativa se pudieran derivar.

No es objeto del presente Catálogo la protección de ejemplares arbóreos, que se llevará a cabo mediante la realización de un documento específico, en aplicación del artículo 5 de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

4.2. Otros elementos

A continuación se especifican otros elementos de interés que actualmente se están prospectando, para su inclusión en el Catálogo del documento de aprobación inicial:

- **Fuente de la Bañuela**
- **Fuente el Testero**
- **Pozos de El tejár**
- **Tapia de huerta**
- **Puente del Monte**
- **Alberca río Guadarrama**

5. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

En orden a la mejora, protección y rehabilitación de edificios y construcciones y en particular de bienes catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el Ayuntamiento se estará a lo dispuesto en los **Arts. 168, 169 y 170** de la Ley 9/2001.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

5.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1.1. LEGISLACIÓN VIGENTE

La Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio en su artículo 168.1 establece lo siguiente: “Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”



El Artículo 170 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, establece que:

“1. Los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.

Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia”.

Asimismo, el artículo 168 (apartados 2 y 3), establece que “el deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquel, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio”. Por tanto, “cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso”.

Los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, contienen determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el Artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, viene determinado por el Artículo 171 de la misma Ley, que dice:

“Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el



tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.”

5.1.2. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del Artículo 170 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, pueda ordenar el Ayuntamiento, que no excedan del 50 % del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

5.1.3. COLABORACIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.

Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

5.1.4. CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Lo establecido en el punto 5.1.2 de este Capítulo, relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación vigente relativa a arrendamientos y particularmente del Artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos.

5.2. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

5.2.1. EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger, como se recoge en el Art. 43/f (LSCM).



En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de Marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Artículo 171 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o de la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar el artículo 170.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del artículo 11.2 a) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por el Decreto de 26 de Abril de 1.957, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del Artículo 168.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Real Decreto 224/1989, de 3 de Marzo, y demás normativa vigente relativa a esta materia.

5.2.2. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en los párrafos a), b) y c) del Artículo 5.1.2 de este Documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el Artículo 5.1.3 y en el tercer párrafo del 5.2.1 de este Documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación del artículo 168.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquéllos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

5.2.3. CONSERVACIÓN SUBSIDIARIA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA.

En aplicación de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.



La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del Artículo 170.2 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en consonancia con el Artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

5.2.4. ESTADO RUINOSO DE LOS BIENES CATALOGADOS.

No cabe la declaración de ruina para un bien catalogado, según se desprende del contenido del Capítulo IV, Título IV, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los inmuebles catalogados que presenten un estado físico degradado no podrán ser objeto de demolición ni de sustitución, salvo que se encuentren contempladas en un Proyecto de Obras de Rehabilitación del Bien y cuenten con un informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

El deber de rehabilitación, al que está sujeto un bien catalogado, según la legislación vigente, comprende la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste. Dichas obras de rehabilitación se definirán en un Proyecto de Rehabilitación que deberá ser aprobado por el Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes y personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (Artículo 172 de la Ley 9/2001, de 17 de julio) tales como desalojo, vallado de áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de sus moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la redacción de un Proyecto de Rehabilitación por los Propietarios o por el Ayuntamiento en su caso, que deberá contar con Informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

5.3. INFRACCIONES.

En aplicación del Artículo 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y del Artículo 204 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.



Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el Artículo 205 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y en los Artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente:

El Artículo 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el Artículo 206.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre las circunstancias agravantes de la responsabilidad en las infracciones.

Los Artículos 30 y 86 del mismo Reglamento y los Artículos 224 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.

Los artículos 87 y 88 del repetido reglamento y el Artículo 224 de la misma Ley para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.



6. MODIFICACIÓN DEL CATALOGO

El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del Plan General, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites correspondientes para la tramitación del Catálogo, establecida en el artículo 60 de la LSCM.

Serán preceptivos los siguientes informes: el informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico-artístico, cuando se trate de Catálogos que afecten a bienes de su competencia, que será vinculante en los términos de la legislación reguladora de esta materia; el de la Consejería competente en materia de Catálogos de protección del patrimonio urbano y arquitectónico, cuando se trate de Catálogos de bienes no incluidos en el patrimonio histórico-artístico, que será vinculante, y el de la Consejería competente en materia de medio ambiente cuando se trate de Catálogos de espacios naturales protegidos.

Las condiciones y tramitación para la modificación del catálogo serán aplicables a su ampliación, exclusión de algún elemento catalogado o modificación de las condiciones de protección.

Sevilla la Nueva, marzo de 2018

Equipo redactor:

Juan Guzmán Pastor, arquitecto (GPA S.L.)

**7. RELACION DE BIENES PROTEGIDOS.**

DENOMINACIÓN	Nº CÓDIGO DEL INPHIS	Nº CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL	PROTECCIÓN ESPECÍFICA	PROTECCIÓN GENERAL
EL CELADOR	CM/0141/001	1	YACIMIENTO	-
ARROYO DE LAS CASTAÑUELAS	CM/0141/002	2	YACIMIENTO	-
CASCO HISTORICO	CM/0141/003	3	YACIMIENTO	ZONA URBANA
PALACIO DE BAENA	-	4	-	ESTRUCTURAL
IGLESIA DE SANTIAGO APÓSTOL	-	5	-	ESTRUCTURAL
CEMENTERIO	-	6	-	ESTRUCTURAL
CONJUNTO URBANO RURAL	-	7	-	ESTRUCTURAL
VIVIENDA - ALMACÉN	-	8	-	AMBIENTAL A4
ALMACÉN	-	9	-	AMBIENTAL A4
CRUCERO	-	10	-	INTEGRAL
HÓRREO	-	11	-	ESTRUCTURAL
VIVIENDA UNIFAMILIAR "BELVEDERE"	-	12	-	ESTRUCTURAL



8. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DEL CATÁLOGO

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: EL CELADOR	Nº CÓDIGO DEL INPHIS:	CM/0141/001	Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	1
------------------------------------	-----------------------	-------------	---------------------------------------	----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: Localizado en una pequeña elevación junto a la Vereda de las Suertes, al oeste de la urbanización de Valdelagua.	
COORDENADAS UTM (ETRS89): X=412995.9636 Y=4468584.2941	REF. CATASTRALES: Polígono 2 Parcela 105 a y c

DESCRIPCIÓN

Concentración de fragmentos de pizarra y varios sillares graníticos en una elevación entre la "Casa del Bosque" y la "Urbanización de Valdelagua". Uno de los sillares parece el resto de una jamba. No aparecen otros restos arqueológicos.	
USO	MONTE BAJO, CULTIVOS
TIPOLOGÍA	
ESTADO	
DOMINIO	
ÉPOCA	S. XVI, XVII, XVIII, XIX, XX
ESTILO	
AUTOR	
BIBLIOGRAFÍA	

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo no urbanizable protegido
CALIFICACIÓN	
ORDENANZA	

INTERÉS

Arqueológico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Bien de Patrimonio Histórico. Bien del Catálogo Geográfico de Bienes inmuebles de Patrimonio Hco. Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado. Régimen de protección específica de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico: arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 y disposición transitoria primera.
AFECCIONES NORMATIVAS	Las derivadas de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Artículo 43 f. de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos).

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

<p>Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Previa a la realización de obras, de cierta entidad, que implique excavación/remoción de terrenos (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Podrán solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Cultural. 2- Emisión, en su caso, por la DGPC de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica 3- Presentación en DGPC de proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa) 4- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC 5- Realización de trabajos arqueológicos 6- Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación. 7- Emisión de informe de la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica, con resolución sobre la viabilidad de la susodicha actuación.
--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: ARROYO DE LAS CASTAÑUELAS	Nº CÓDIGO DEL INPHIS:	CM/0141/002	Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	2
---	-----------------------	-------------	---------------------------------------	----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: Próximo a la Vereda de la Resanca, al norte del término municipal	
COORDENADAS UTM (ETRS89): X=411650.6146 Y=4470318.0301	REF. CATASTRALES: Polígono 2 Parcelas 118, 119

DESCRIPCIÓN

Protobifaz de cuarcita hallado en una lengua que vierte al "Arroyo de las Castañuelas". Sin uso actual. Hallazgo aislado. Cronología probable.	
USO	MONTE BAJO, CULTIVOS
TIPOLOGÍA	
ESTADO	
DOMINIO	Público
ÉPOCA	Paleolítico Inferior. Achelense
ESTILO	
AUTOR	
BIBLIOGRAFÍA	

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo no urbanizable protegido
CALIFICACIÓN	
ORDENANZA	

INTERÉS

Arqueológico

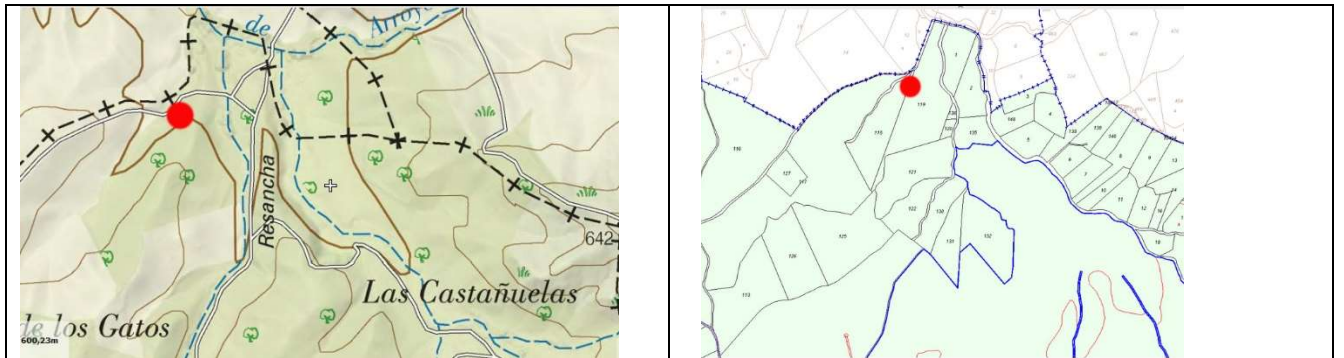
PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Bien de Patrimonio Histórico. Bien del Catálogo Geográfico de Bienes inmuebles de Patrimonio Hco. Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado. Régimen de protección específica de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico: arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 y disposición transitoria primera.
AFECCIONES NORMATIVAS	Las derivadas de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Artículo 43 f. de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos).

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

<p>Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Previa a la realización de obras, de cierta entidad, que implique excavación/remoción de terrenos (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Podrán solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Cultural. 2- Emisión, en su caso, por la DGPC de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica 3- Presentación en DGPC de proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa) 4- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC 5- Realización de trabajos arqueológicos 6- Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación. 7- Emisión de informe de la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica, con resolución sobre la viabilidad de la susodicha actuación.
--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: CASCO HISTÓRICO DE SEVILLA LA NUEVA	Nº CÓDIGO DEL INPHIS:	CM/0141/003	Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	3
---	-----------------------	-------------	---------------------------------------	----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: Ubicado prácticamente en un relieve mayoritariamente llano, desplazado ligeramente al SE del centro del municipio.	
COORDENADAS UTM (ETRS89): X=412603.5878 Y=4467082.6803 X=412734.5907 Y=4467138.6795 X=412710.5892 Y=4467074.6795 X=412718.5885 Y=4467031.6793 X=412797.5878 Y=4466934.6784 X=412849.5877 Y=4466888.6779 X=413024.5914 Y=4466955.6769 X=413050.7777 Y=4466830.2978 X=412910.5105 Y=4466776.0363 X=412942.0900 Y=4466732.5700 X=412865.5836 Y=4466661.6770 X=412897.5827 Y=4466585.6766 X=412750.5820 Y=4466661.6779 X=412683.5842 Y=4466828.6789 EXCEPTO:	Incluye esta zona los elementos catalogados números: 4,5,7,8 Y 9 REF. CATASTRALES: (manzanas): 31710 29709 29702 29703 29705 31700 29695 30690 29687 28691 29690 29700 28701 28709 28706 27703 28710 27729 28730 28731 28722 28720 28716 2869401VK1626N (iglesia)

DESCRIPCIÓN

La primera fundación de Sevilla la Nueva se produce el 23 de diciembre de 1544 con la elección del primer concejo en la casa de Antón Sevillano y de sus primeros alcaldes (él y Pedro Serrano), poniendo en honor al promotor de la idea el nombre al pueblo de Sevilla. Rápidamente el conde de Chinchón y de su villa de Brunete se opusieron contra el nuevo núcleo, hecho que provocó que durante diez años se llevaran a cabo distintos pleitos y sentencias que provocarían una segunda fundación de Sevilla la Nueva el 14 de abril de 1554.	
USO	SUELO URBANO EDIFICADO
TIPOLOGÍA	
ESTADO	
DOMINIO	Publico/privado
ÉPOCA	S XVI, XVII, XVIII, XIX, XX.
ESTILO	
AUTOR	
BIBLIOGRAFÍA	Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid. Zona Centro. Tomo XII

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano
CALIFICACIÓN	Residencial/Equipamiento/Espacios libres/Viaro
ORDENANZA	

INTERÉS

Arqueológico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Bien de Patrimonio Histórico. Bien del Catálogo Geográfico de Bienes inmuebles de Patrimonio Hco. Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado. Régimen de protección específica de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico: arts. 4.2, 28, 29, 30, 31 y 32 y disposición transitoria primera.
AFECCIONES NORMATIVAS	Las derivadas de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Artículo 43 f. de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos).

PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO:		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	
	PARCELA	
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	SÍ (VER CAP. 3.3. DE LA MEMORIA)
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previa a la realización de obras, de cierta entidad, que implique excavación/remoción de terrenos (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:

- 1- Podrán solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- 2- Emisión, en su caso, por la DGPC de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica
- 3- Presentación en DGPC de proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa)
- 4- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC
- 5- Realización de trabajos arqueológicos
- 6- Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
- 7- Emisión de informe de la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica, con resolución sobre la viabilidad de la susodicha actuación.

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



PLANO DE PARCELA Y EDIFICACIÓN



IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: PALACIO DE BAENA Y CUEVA	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:		Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	4
--	--	--	--	----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: Plaza de Sevilla, 2	
COORDENADAS UTM (ETRS89): (412757, 4466731)	REF. CATASTRAL: 2969001VK1626N0001SU

DESCRIPCIÓN

Edificación aislada, de aspecto sobrio, originariamente destinada a conjunto residencial y agrícola, de severa imagen, de estilo herreriano compuesta por un volumen horizontal y una torre central con cubierta a modo de chapitel terminado en pizarra gris. Tanto el cuerpo horizontal como las fachadas de la torre están construida con ladrillo visto, combinado en la parte inferior con sillería irregular de piedra. La composición de las fachadas es sobria, con huecos verticales que siguen un ritmo constante. La torre se compone mediante cuarterones “dibujados” en los paramentos, íntegramente de ladrillo visto. Desde el interior se accede a una cueva de fábrica de ladrillo en paramentos verticales y laterales, estructura que está bastante reformada.	
USO	Equipamiento cultural
TIPOLOGÍA	Aislado
ESTADO	Muy bueno
DOMINIO	Público
ÉPOCA	S XVII (Rehabilitado 1985)
ESTILO	Herreriano
AUTOR	Rehabilitación: José Manuel Villalón López
BIBLIOGRAFÍA	Consejería de Medio Ambiente de la CM. “Arquitectura y Desarrollo Urbano”. Tomo XII. 2003. Alonso de Quintanilla. “Sevilla la Nueva y su historia”. 1995.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Dotacional
ORDENANZA	Equipamiento público

INTERÉS

Arquitectónico tradicional

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Protección general de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico (art. 2.1. por remisión del art. 16.1)
AFECCIONES NORMATIVAS	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

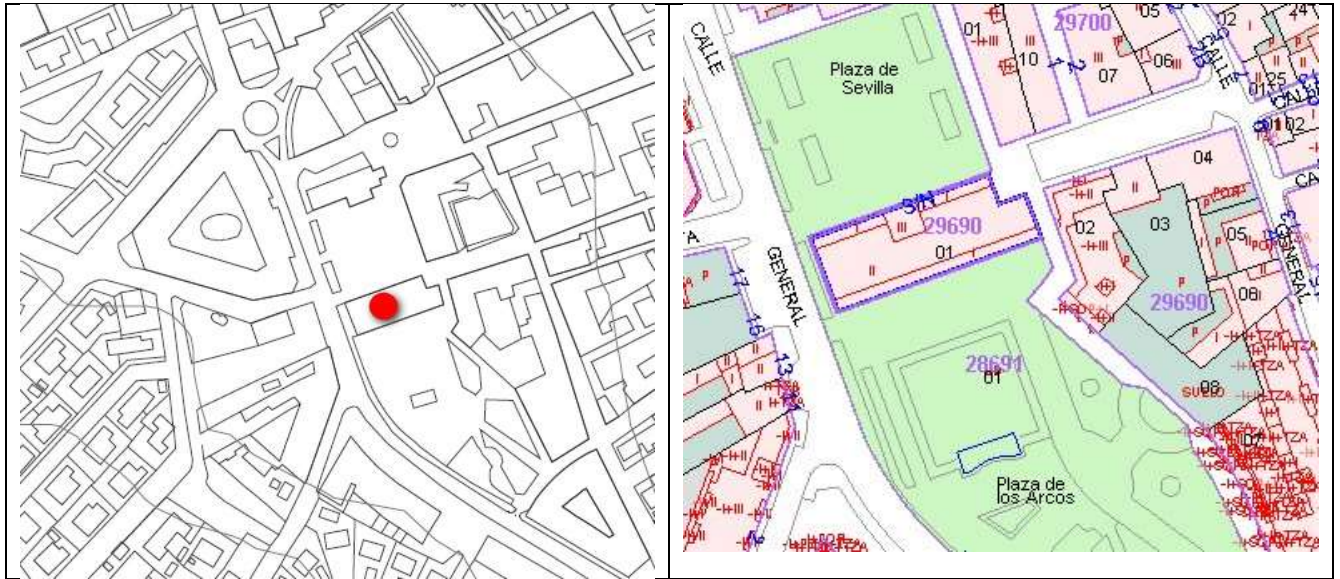
PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Las derivadas del presente Catálogo y subsidiariamente de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. que le sean de aplicación.		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	Estructural
	PARCELA	-
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	-
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	-
AFECCIONES NORMATIVAS:		

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IMÁGENES





IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: IGLESIA DE SANTIAGO APÓSTOL	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:		Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	5
---	--	--	--	----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: Plaza de Sevilla, 1	
COORDENADAS UTM (ETRS89): (412734, 4466790)	REF. CATASTRAL: 2869401VK1626N0001DU

DESCRIPCIÓN

Edificación de una nave cubierta con cielo raso y rematada por un ábside poligonal de tres lados, prolongado en un cuerpo rectangular que se cerraba en semicírculo a la Plaza Mayor y se extendía ligeramente en cruz hacia ambos lados. A los pies tenía un coro elevado sobre el que se alzaba la torre y se accedía por dos puertas adinteladas y enfrentadas. Actualmente está muy transformada, habiéndose añadido un pórtico a la calle de general Asensio	
USO	Religioso
TIPOLOGÍA	Aislada
ESTADO	Bueno
DOMINIO	Público
ÉPOCA	S XVII. Reconstruida y ampliada siglos XVII y XX
ESTILO	Regionalista
AUTOR	-
BIBLIOGRAFÍA	Consejería de Medio Ambiente de la CM. "Arquitectura y Desarrollo Urbano". Tomo XII. 2003.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Dotacional
ORDENANZA	Equipamiento público

INTERÉS

Histórico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Protección general de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico (art. 2.1. por remisión del art. 16.1)
AFECCIONES NORMATIVAS	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

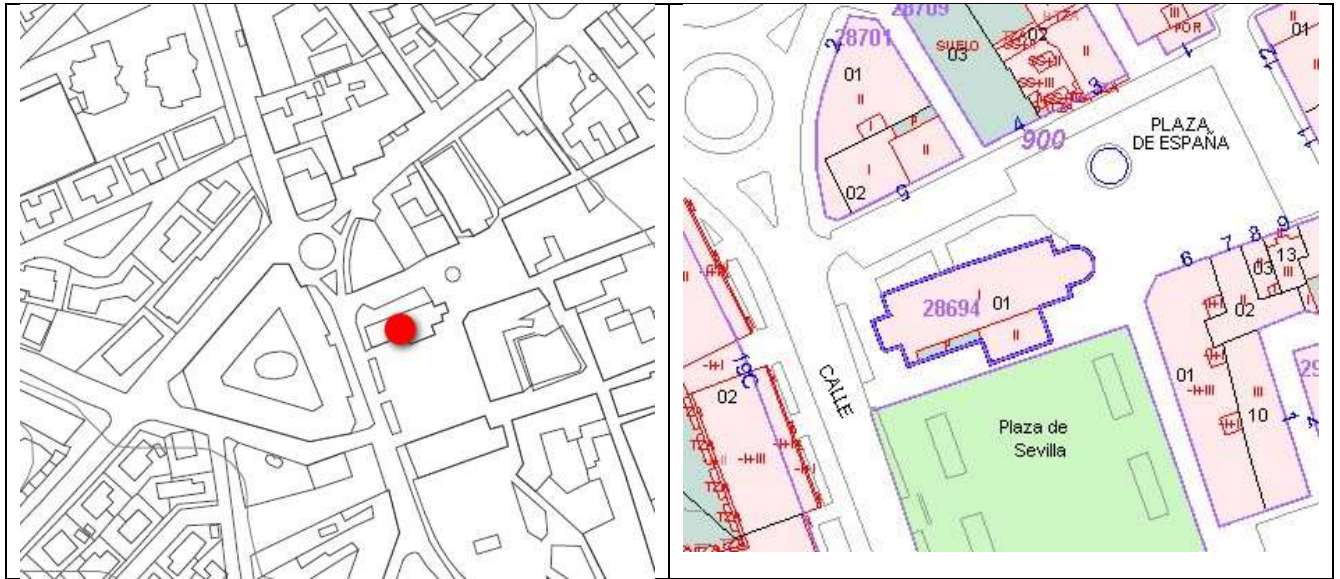
PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Protección urbanística de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 43.f.)		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	Estructural
	PARCELA	
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	-
AFECCIONES NORMATIVAS:		

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IMÁGENES





IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: CEMENTERIO	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:		Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	6
------------------------------------	--	--	--	----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: Camino de las Charcas 1	
COORDENADAS UTM (ETRS89): (412340,4467238)	REF. CATASTRAL: 2374906VK1627S0001DO

DESCRIPCIÓN

Cementerio edificado sobre los terrenos sobre los que se alzaron las ermitas de Santa Bárbara y San Juan	
USO	Religioso
TIPOLOGÍA	Aislada
ESTADO	Bueno
DOMINIO	Público
ÉPOCA	S XVII. Reconstruida y ampliada siglos XVII y XX
ESTILO	Regionalista
AUTOR	-
BIBLIOGRAFÍA	Consejería de Medio Ambiente de la CM. "Arquitectura y Desarrollo Urbano". Tomo XII. 2003.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Dotacional
ORDENANZA	Equipamiento público

INTERÉS

Histórico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Protección general de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico (art. 2.1. por remisión del art. 16.1)
AFECCIONES NORMATIVAS	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

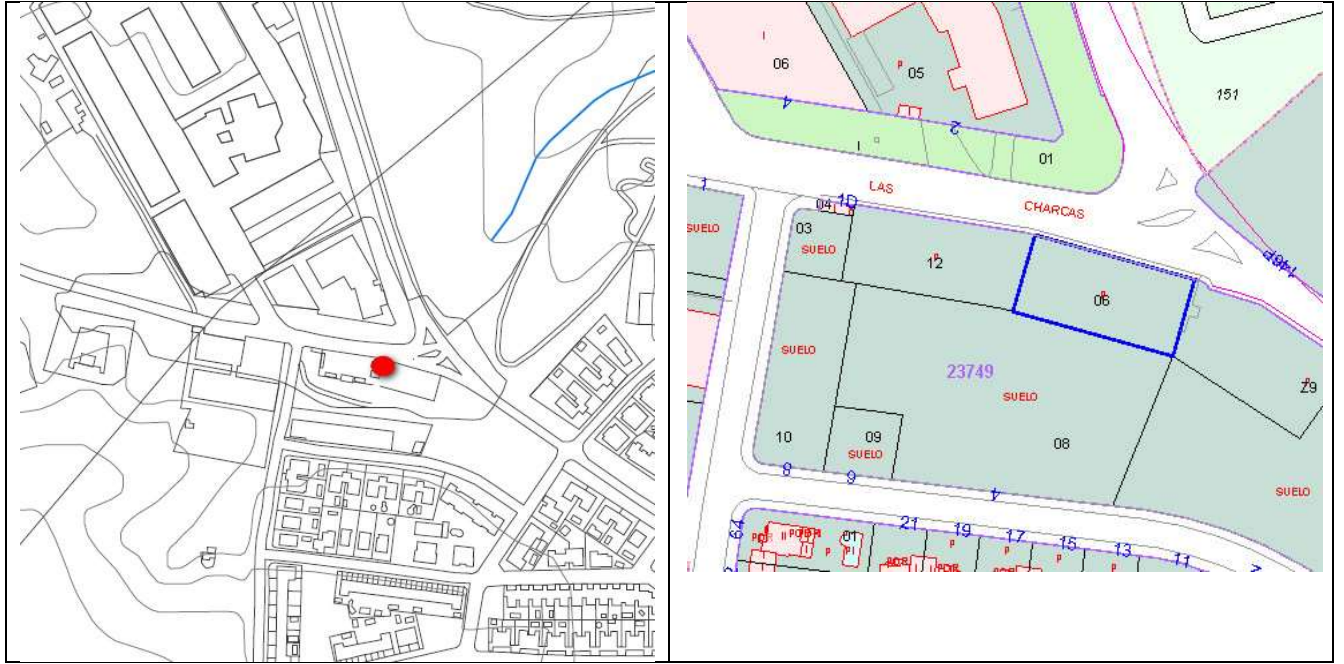
PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Protección urbanística de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 43.f.)		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	Estructural
	PARCELA	
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	-
	AFECCIONES NORMATIVAS:	

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IMÁGENES



IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: Conjunto urbano rural	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:		Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	7
---	--------------------------------------	--	---------------------------------------	----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: C/ Constitución, 1	
COORDENADAS UTM (ETRS89): (412838, 4466809)	REF. CATASTRAL: 3070004VK1637S0001XD

DESCRIPCIÓN

<p>Conjunto formado por casa en esquina y almacén a calle San Isidro, rodeados de jardín con frente a ambas calles, delimitado por cerramientos elaborados, todo ello de gran calidad arquitectónica.</p> <p>Casa de elegante y sobrio trazado, en ocasiones simétrico, con vocación de estilo neomudéjar, de ladrillo visto (algunas blanqueadas) con amplios y estilizados huecos, con rejería en el piso bajo y balcones en el superior, recercados de vanos levemente simétricos, líneas de imposta y cornisa decorados con “juegos” de ladrillo. Cubierta inclinada de teja curva.</p>	
USO	VIVIENDA
TIPOLOGÍA	MANZANA CERRADA
ESTADO	BUENO
DOMINIO	PRIVADO
ÉPOCA	FIN XIX PRIN XX
ESTILO	NEOMUDEJAR
AUTOR	-
BIBLIOGRAFÍA	Consejería de Medio Ambiente de la CM. “Arquitectura y Desarrollo Urbano”. Tomo XII. 2003.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Residencial
ORDENANZA	Casco Antiguo

INTERÉS

Arquitectónico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Protección general de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico (art. 2.1. por remisión del art. 16.1)
AFECCIONES NORMATIVAS	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

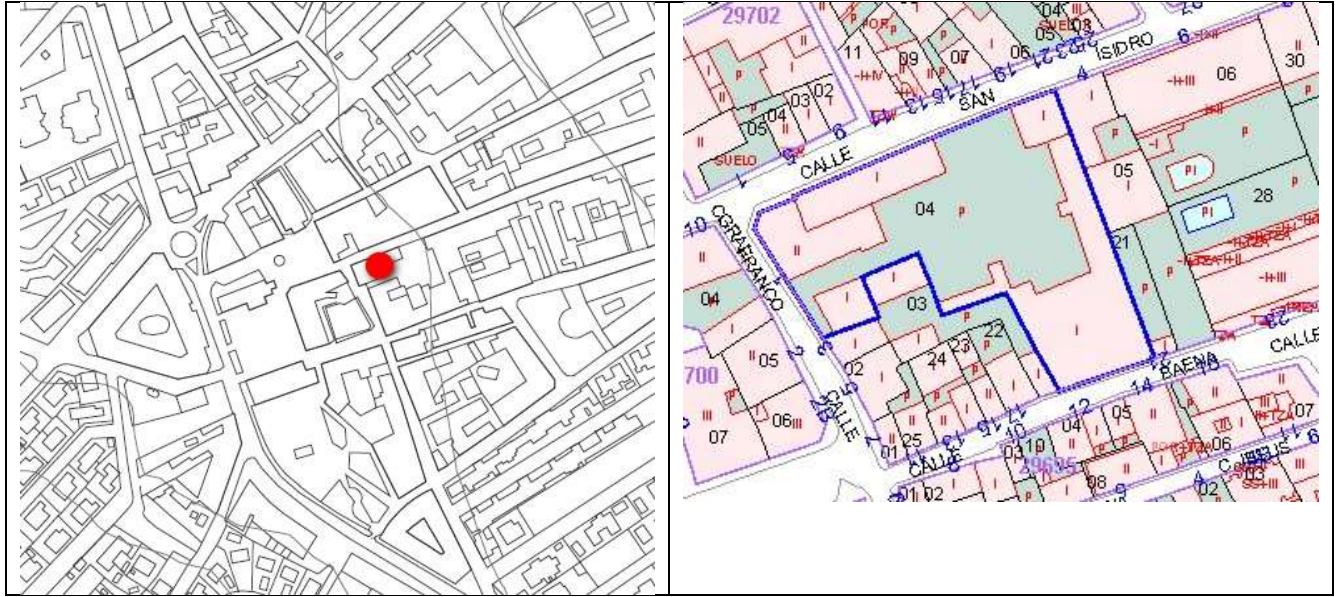
PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Protección urbanística de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 43.f.)		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	ESTRUCTURAL
	PARCELA	P4 (CERRAMIENTOS)
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	-
AFECCIONES NORMATIVAS:		

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IMÁGENES







IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: CASONA DE ESQUINA	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:		Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	8
---	--------------------------------------	--	---------------------------------------	----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: C/ Constitución 5	
COORDENADAS UTM (ETRS89): (412800,4466840)	REF. CATASTRAL: 2970201VK1627S0001PO

DESCRIPCIÓN

Edificación con tipología de vivienda con “sobrado” de media planta para almacenaje almacén, de sobria composición, mediante acabado con ladrillo cara vista con vocación de estilo neomudéjar, con predominio del macizo sobre el hueco y elementos decorativos en imposta de división de plantas, cornisas y dinteles, todos ejecutados con “juegos” de ladrillo.	
USO	ALMACÉN
TIPOLOGÍA	MANZANA CERRADA
ESTADO	REGULAR
DOMINIO	PRIVADO
ÉPOCA	PRIN XX
ESTILO	RURAL-NEOMUDÉJAR
AUTOR	-
BIBLIOGRAFÍA	Consejería de Medio Ambiente de la CM. “Arquitectura y Desarrollo Urbano”. Tomo XII. 2003.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Residencial
ORDENANZA	Casco Antiguo

INTERÉS

Arquitectónico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Protección general de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico (art. 2.1. por remisión del art. 16.1)
AFECCIONES NORMATIVAS	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Protección urbanística de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 43.f.)		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	
	PARCELA	
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	-
AFECCIONES NORMATIVAS:		

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IMÁGENES



IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: CASONA DE ESQUINA	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:		Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	9
---	--------------------------------------	--	---------------------------------------	----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: C/ José Antonio 2	
COORDENADAS UTM (ETRS89): (412800,4466840)	REF. CATASTRAL: 2970201VK1627S0001PO

DESCRIPCIÓN

Edificación semi exenta alineada a la calle, con tipología de almacén, de sobria composición, mediante acabado con ladrillo cara vista con vocación de estilo neomudéjar, con predominio del macizo sobre el hueco y elementos decorativos en cornisas y dinteles, todos ejecutados con “juegos” de ladrillo. Fachada modificada por la apertura de un portón.	
USO	ALMACÉN
TIPOLOGÍA	MANZANA CERRADA
ESTADO	REGULAR (Ladrillo disgregado)
DOMINIO	PRIVADO
ÉPOCA	PRIN XX
ESTILO	RURAL-NEOMUDÉJAR
AUTOR	-
BIBLIOGRAFÍA	Consejería de Medio Ambiente de la CM. “Arquitectura y Desarrollo Urbano”. Tomo XII. 2003.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Residencial
ORDENANZA	Casco Antiguo

INTERÉS

Arquitectónico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Protección general de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico (art. 2.1. por remisión del art. 16.1)
AFECCIONES NORMATIVAS	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

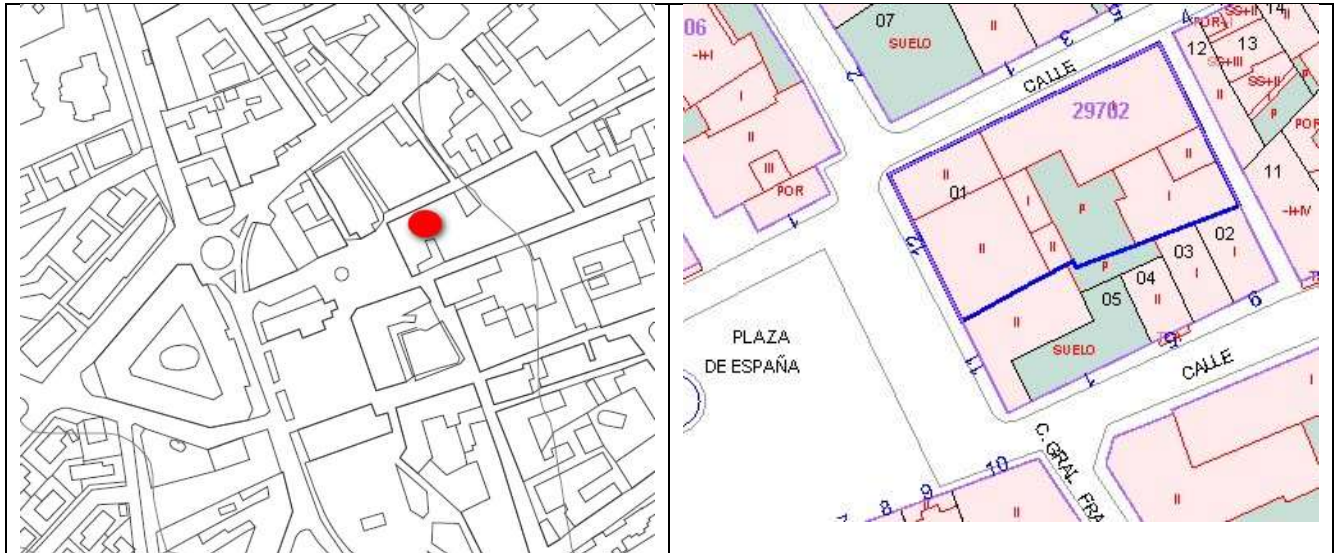
PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Protección urbanística de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 43.f.)		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	
	PARCELA	
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	-
AFECCIONES NORMATIVAS:		

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IMÁGENES





IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: CRUCERO	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:		Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	10
---------------------------------	--	--	--	-----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: C/ Jacinto Benavente, 12	
COORDENADAS UTM (ETRS89): (412827, 4466562)	REF. CATASTRAL: 2968009VK1626N0001PU

DESCRIPCIÓN

Crucero del S XVIII situado en el interior de una parcela privada. Íntegramente ejecutado en piedra, de aire esbelto y elegante y de traza simétrica, de forma que puede percibirse desde dos lados opuestos. Consta de basa, columna circular con capitel corintio pero interpretado por el escultor a "su manera" con la inclusión de una cabeza de querubín. La columna se prolonga en su parte inferior con una pieza de similar sección pero de planta cuadrangular, sobre la que se adosa una escultura de un santo sentado. El crucero se remata con un Cristo crucificado.	
USO	ORNAMENTAL-RELIGIOSO
TIPOLOGÍA	AISLADA
ESTADO	BUENO
DOMINIO	PRIVADO
ÉPOCA	S XVIII
ESTILO	Barroco
AUTOR	-
BIBLIOGRAFÍA	Consejería de Medio Ambiente de la CM. "Arquitectura y Desarrollo Urbano". Tomo XII. 2003.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Residencial
ORDENANZA	Extensión del Casco

INTERÉS

Arquitectónico-Histórico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Protección general de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico (art. 2.1. por remisión del art. 16.1)
AFECCIONES NORMATIVAS	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Protección urbanística de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 43.f.)		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	INTEGRAL
	PARCELA	
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	-
AFECCIONES NORMATIVAS:		

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IMÁGENES



IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: HÓRREO	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:		Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	11
--------------------------------	--	--	--	-----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: C/ General Asensio c/v C/ Ramón y Cajal	
COORDENADAS UTM (ETRS89): (412908, 4466570)	REF. CATASTRAL:

DESCRIPCIÓN

Típico hórreo gallego, situado en una rotonda urbana, elevado con 6 pilotes de granito, cuerpo central de granito y madera y cubierta de teja cerámica, rematado con pináculo y cruz. Su uso original es el de almacenamiento de alimentos (patatas, fruta, verduras, grano, etc.), que se conserva adecuadamente al estar separado del suelo, cubierto de la lluvia y ventilado con perforaciones en los paramentos del cuerpo central.	
USO	ORNAMENTAL
TIPOLOGÍA	AISLADA
ESTADO	BUENO
DOMINIO	PÚBLICO
ÉPOCA	S-XX
ESTILO	RURAL
AUTOR	-
BIBLIOGRAFÍA	-

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Viaro público
ORDENANZA	Red viaria

INTERÉS

Arquitectónico tradicional

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Protección general de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico (art. 2.1. por remisión del art. 16.1)
AFECCIONES NORMATIVAS	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

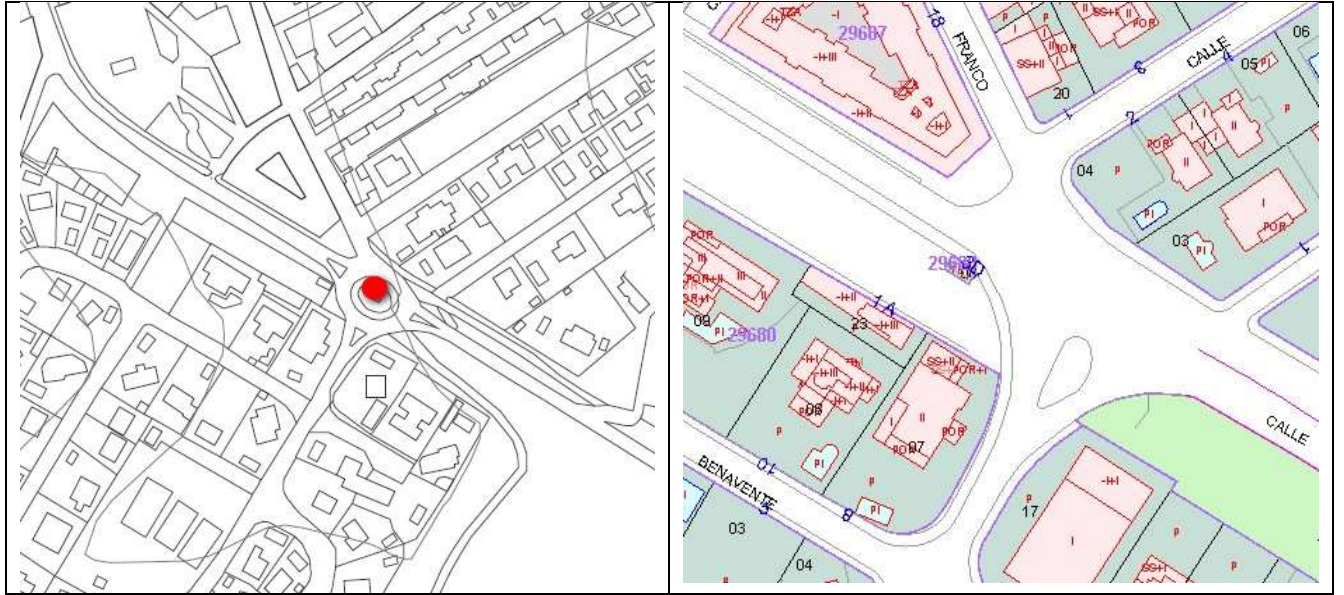
PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Protección urbanística de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 43.f.)		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	ESTRUCTURAL
	PARCELA	
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	-
	AFECCIONES NORMATIVAS:	

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



IMÁGENES



IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: VIVIENDA UNIFAMILIAR "BELVEDERE"	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:		Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	12
--	--	--	--	-----------

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: C/Carril del Pozo, 20	
COORDENADAS UTM (ETRS89): (409572,4467478)	REF. CATASTRAL: 9876022VK0697N0001DJ

DESCRIPCIÓN

Vivienda aislada situada en una parcela en pendiente, en un medio natural privilegiado, concebida mediante un paralelepípedo apoyado sobre una plataforma plataforma, más una cubierta acristalada. Definida por el autor como una "caja tectónica sobre caja esterotómica". En suma es una vivienda única de excepcional calidad arquitectónica.	
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA	AISLADA
ESTADO	BUENO
DOMINIO	PRIVADO
ÉPOCA	1999
ESTILO	ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA
AUTOR	ALBERTO CAMPO BAEZA
BIBLIOGRAFÍA	Consejería de Medio Ambiente de la CM. "Arquitectura y Desarrollo Urbano". Tomo XII. 2003.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Residencial
ORDENANZA	Extensión del Casco

INTERÉS

Arquitectónico-Histórico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	Protección general de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico (art. 2.1. por remisión del art. 16.1)
AFECCIONES NORMATIVAS	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

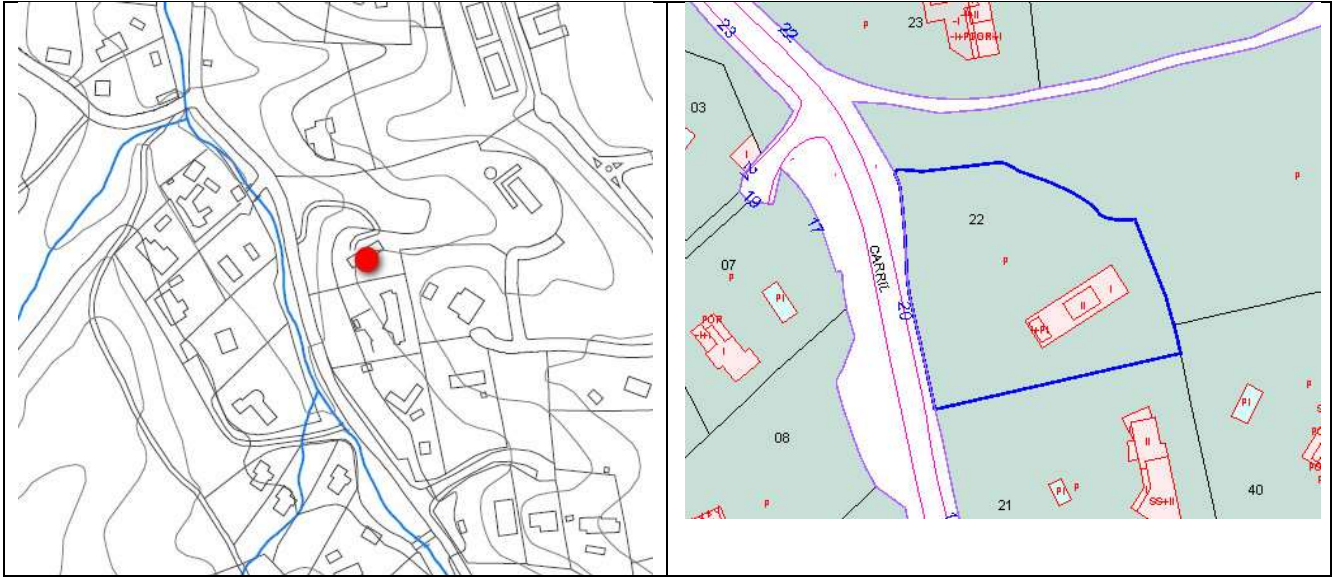
PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Protección urbanística de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 43.f.)		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	INTEGRAL
	PARCELA	
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	-
	AFECCIONES NORMATIVAS:	

OBSERVACIONES, OBRAS Y USOS PERMITIDOS

--

PLANO DE SITUACIÓN Y CATASTRAL



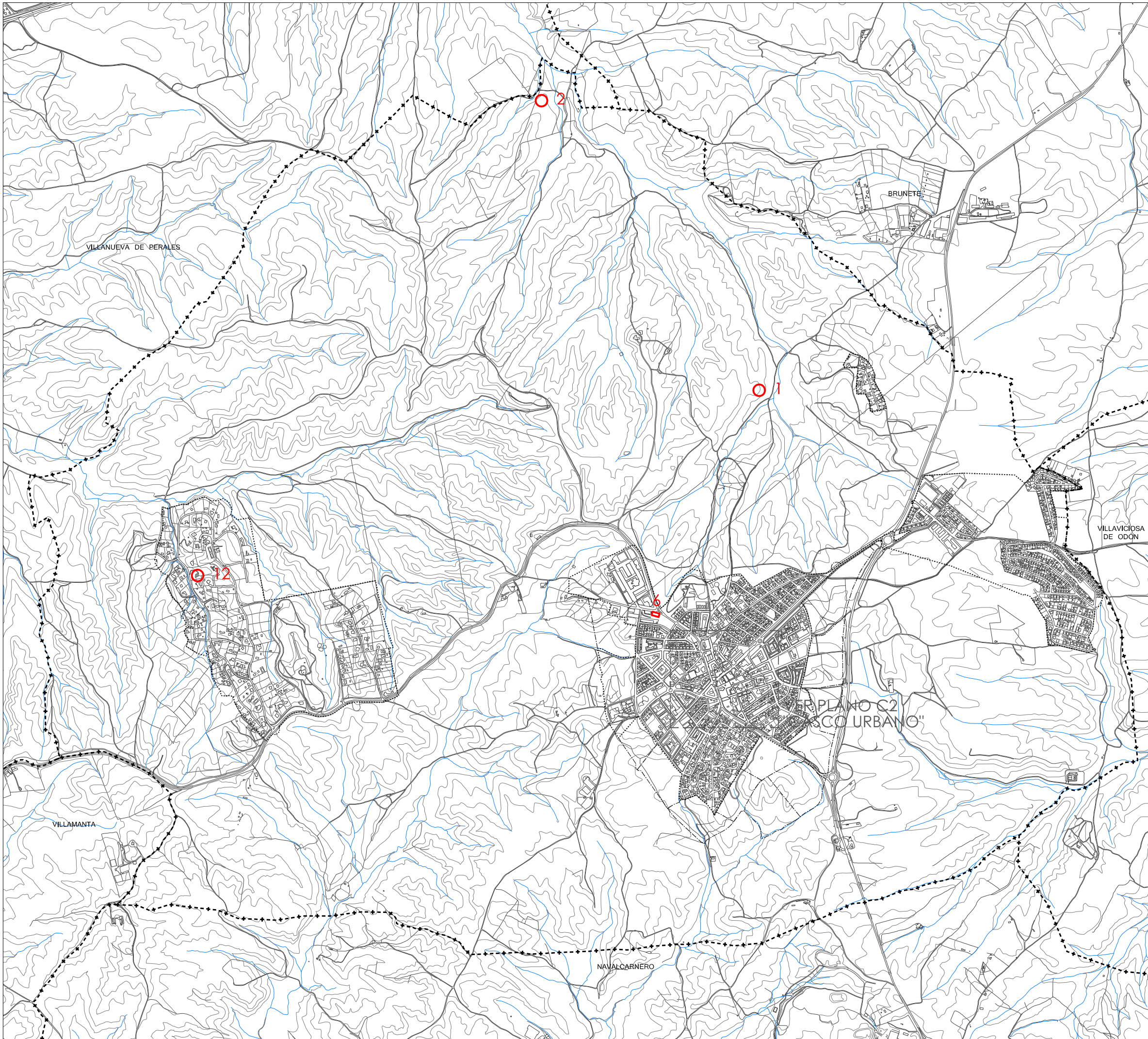
IMÁGENES





9. PLANOS DEL CATÁLOGO

C1: Plano General



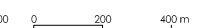
LEYENDA

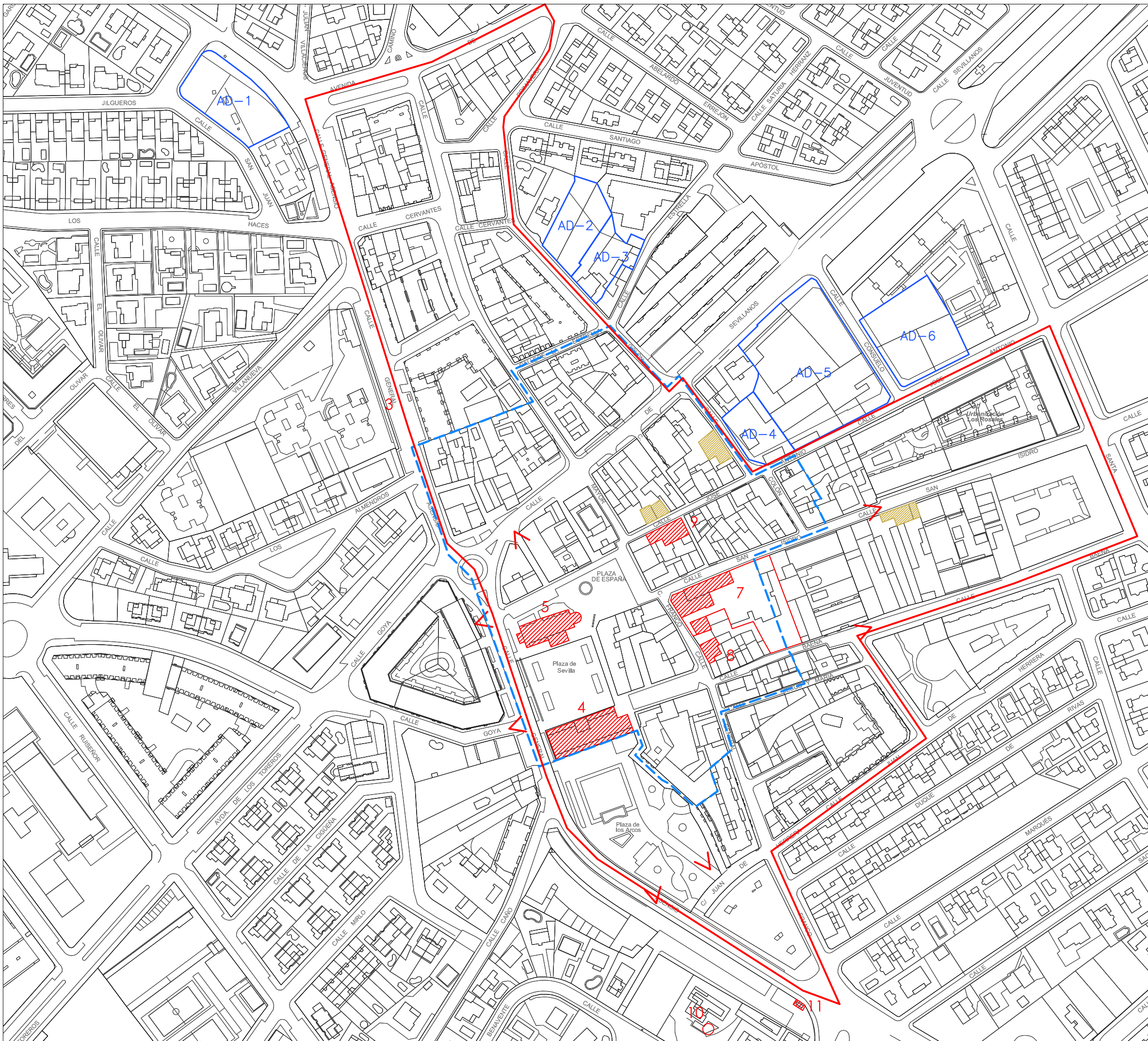
O 3 SITUACIÓN DEL ELEMENTO PROTEGIDO
NUMERACIÓN EN EL CATÁLOGO

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
SEVILLA LA NUEVA. MADRID

C1 BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
PLANO GENERAL

ESCALA:
1/22.000





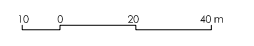
LEYENDA

- 3 DELIMITACIÓN DEL ELEMENTO PROTEGIDO
NUMERACIÓN EN EL CATÁLOGO
- ▨ 3 ELEMENTO EDIFICATORIO PROTEGIDO
NUMERACIÓN EN EL CATÁLOGO
- - - DELIMITACIÓN ZONA HISTÓRICA
A PROTEGER
- < PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES
- ▨ OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS
(ZONA URBANA)

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
SEVILLA LA NUEVA. MADRID

C2 BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
PLANO CASCO URBANO

ESCALA:
1/2.000

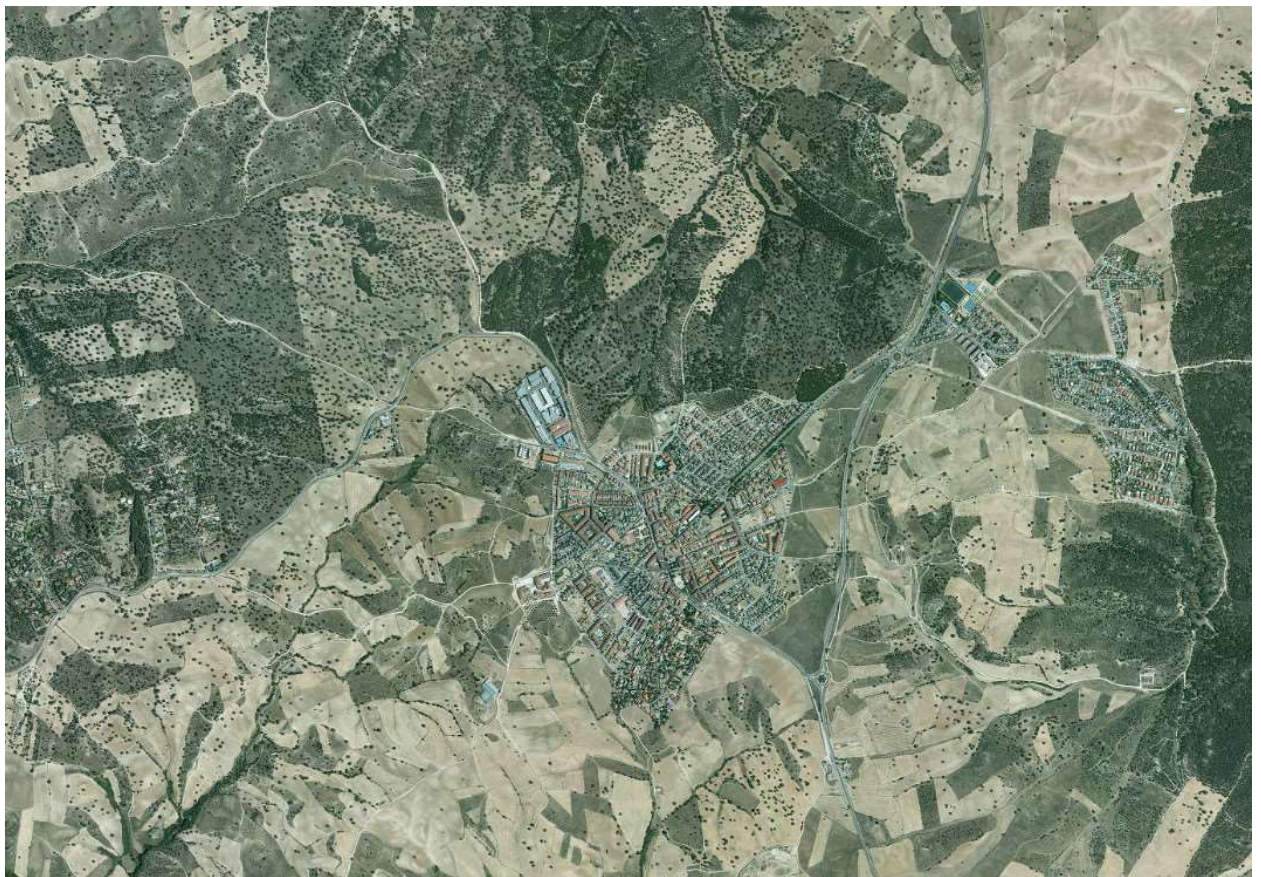


**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA
(MADRID)**

VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO

DOCUMENTO IV: INVENTARIO EN SUELO NO URBANIZABLE

MARZO DE 2018



**AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA
LA NUEVA**

1. INTRODUCCIÓN

El objeto del documento es actualizar el inventario de edificios en suelo no urbanizable realizado para las Normas Subsidiarias de 2001.

Se trata de identificar y localizar los diferentes usos o actividades que presenten algún tipo de construcción, todas ellas en Suelo no Urbanizable de Protección dentro del T.M, determinando en fases posteriores y en función de sus características, las posibles repercusiones ambientales de las mismas.

2. METODOLOGÍA

El presente documento (fase de avance) ha sido elaborado únicamente como fase previa de gabinete. Más adelante, en la fase de aprobación inicial, se realizarán trabajos de campo y una fase final de gabinete más desarrollada.

En esta fase previa de gabinete se ha procedido a la elaboración de las fichas para muestreo posterior en campo, a partir de las que se detectarán las posibles afecciones ambientales existentes en cada una de las actividades y edificaciones localizadas. Para ello se recogerán cuestiones como el uso que se esté dando a la edificación, el estado de conservación en el cual se encuentre, la existencia de residuos que puedan generar algún tipo de contaminación, la presencia de pozos y su estado, etc.

Para esta fase se ha contado con el siguiente material:

- Fichas individualizadas y numeradas del inventario de las Normas Subsidiarias.
- Cartografía de la ordenación propuesta por el Plan General.
- Ortofotos de la Comunidad de Madrid de la zona de estudio.

3. RESULTADOS

Se han obtenido un total de 35 fichas, frente a las 25 inventariadas en 2001. En las fichas y planos se ha hecho constar las edificaciones o instalaciones que cuentan con:

- Expediente de infracción urbanística, señalando la actuación y la fecha de inicio.
- Expedientes concedidos de calificación urbanística por parte de la Comunidad de Madrid, señalando fecha de concesión y denominación.

4. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS INVENTARIADOS

Todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable de protección quedarán reguladas en el PG, de forma que las nuevas actuaciones deberán llevarse a cabo mediante los procedimientos recogidos en la LSCM, principalmente mediante calificaciones urbanísticas, con los procedimientos ambientales que en cada caso sean exigibles.

Independientemente se podrán llevar a cabo las obras de conservación, mantenimiento y las encaminadas a garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y

accesibilidad, de acuerdo con lo establecido con carácter general en las Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial, para las edificaciones en situación de “fuera de ordenación”. Además se autorizarán las obras específicas de mejora, principalmente de condiciones ambientales, de los sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, de la integración paisajística y/o de transformación a usos propios del medio rural.

5. MEDIDAS CORRECTORAS

En las siguientes fases de trabajo se podrán detectar las posibles afecciones negativas reseñables sobre el medio ambiente o el paisaje. En función de estas afecciones se podrá proponer la adopción de las medidas oportunas para eliminarlas o reducirlas. Así mismo se podrán poner plazos para realizar las obras necesarias para tratar dichas afecciones.

6. FICHAS INDIVIDUALIZADAS Y LISTADO

Al final de este apartado se adjuntan las fichas individualizadas de los 35 elementos inventariados, en las que se indican los siguientes parámetros:

Datos generales.

Datos sobre las edificaciones y usos.

Regulación urbanística particular, en su caso.

Cartografía catastral.

Fotografías aéreas.

La localización de los elementos se grafía en el único plano INV.

En fases posteriores se analizarán las condiciones ambientales: suministro de agua, vertidos, residuos, ruidos, olores, movimientos de tierras, posibles afecciones reseñables y observaciones de interés ambiental.

Sevilla la Nueva, marzo de 2018

El equipo redactor:



Juan Guzmán Pastor

(En representación de GPA S.L.)

FICHAS INDIVIDUALIZADAS

DATOS GENERALES

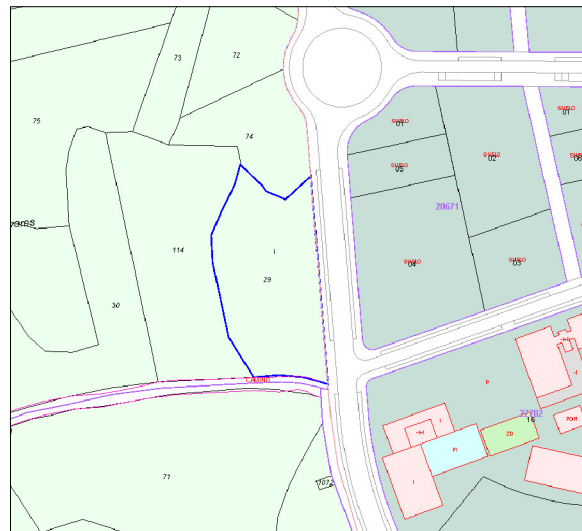
PARCELA/POLIGONO: Polígono 6 Parcela 29. LOS OLIVARES
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A006000290000GZ
 COORDENADAS UTM: 412005.71 / 4466751.91
 SUPERFICIE PARCELA: 9.450 (NN.SS) / 5.116 m² (CATASTRO)
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

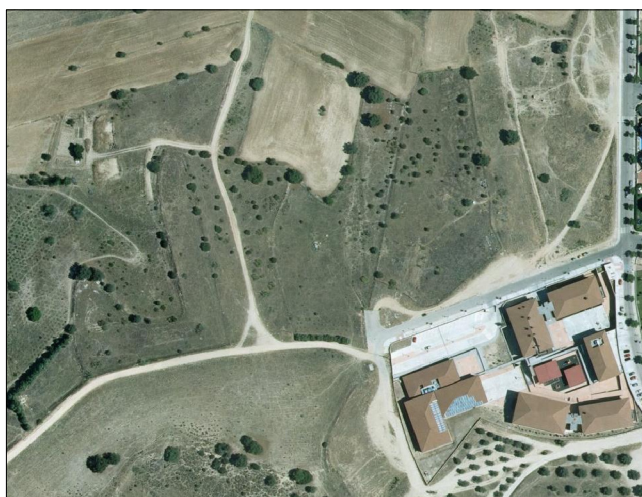
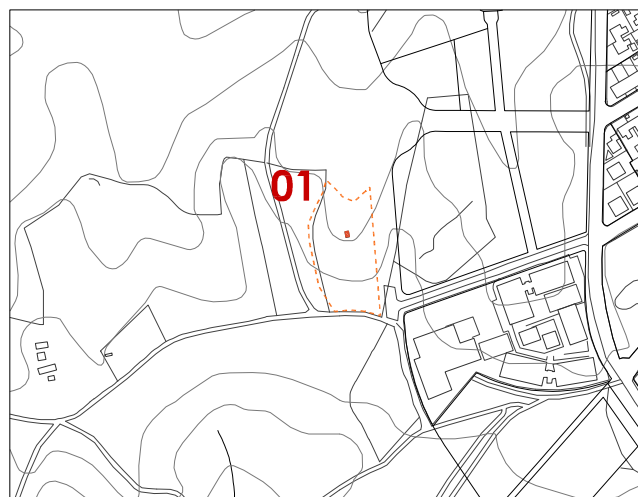
SUPERFICIE CONSTRUIDA: ALMACÉN 3 m²/POZO 2m²: 5 m²
 OCUPACIÓN: APROX 5 m²
 USO: ALMACENAJE / S CAT_Agrario [Labor o Labradío secoano 02]
 ESTADO: BUENO
 FECHA CONSTRUCCIÓN: 1995
 AUTORIZACIONES: —

DESCRIPCIÓN:

PARCELA VALLADA CON CERRAMIENTO DE TELA METÁLICA CON CASETA DE ALMACENAJE DE MATERIAL Y POZO. EDIFICIO DE UNA PLANTA, CON FACHADA DE LADRILLO ENFOSCADO, CUBIERTA DE TEJA ROJA AUN AGUA, ESTRUCTURA DE MUROS DE CARGA DE LADRILLO, CARPINTERÍA DE HIERRO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: POZO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

PARCELA/POLIGONO: Polígono 7 Parcela 105.LA HUERTA

REFERENCIA CATASTRAL :

COORDENADAS UTM: 411811.52 / 4466413.17

SUPERFICIE PARCELA: 373 m²CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL**EDIFICACIÓN**SUPERFICIE CONSTRUIDA: SEGÚN CATASTRO 595 m²OCUPACIÓN: SEGÚN CATASTRO 373 m²

USO: AGRÍCOLA

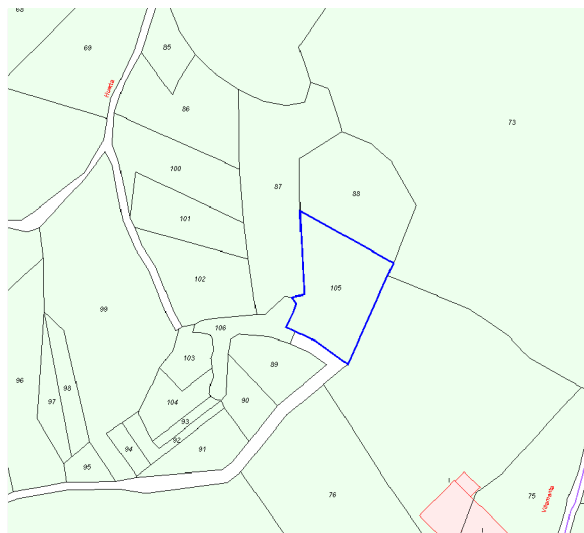
ESTADO: REGULAR

FECHA CONSTRUCCIÓN: ENTRE 1960 Y 1970

AUTORIZACIONES: —

DESCRIPCIÓN:

HUERTA VALLADA CON CERRAMIENTO DE ALAMBRE. LA FORMA DEL CERCADO DE MADERA NO COINCIDE CON LA PARCELA REGISTRADA EN LOS PLANOS.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO

VERTIDO: NO

RESIDUOS: NO

RUIDOS: NO

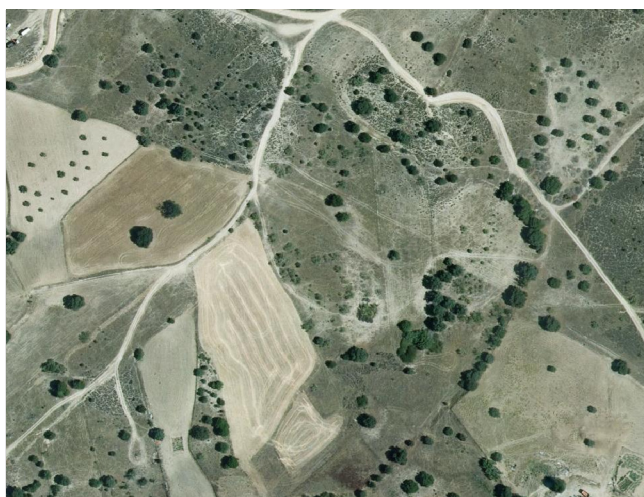
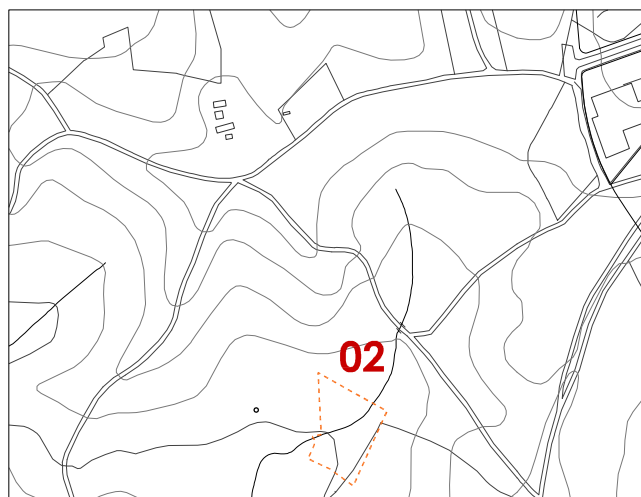
OLORES: NO

MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO

OTROS: NO

POSIBLES AFECCIONES: NO

OBSERVACIONES:

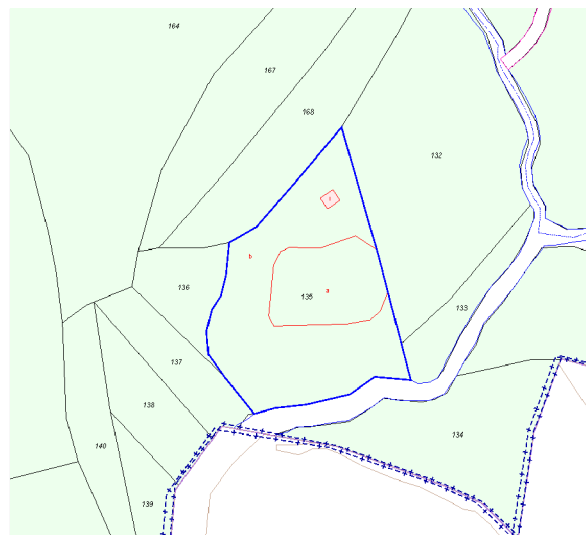
FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

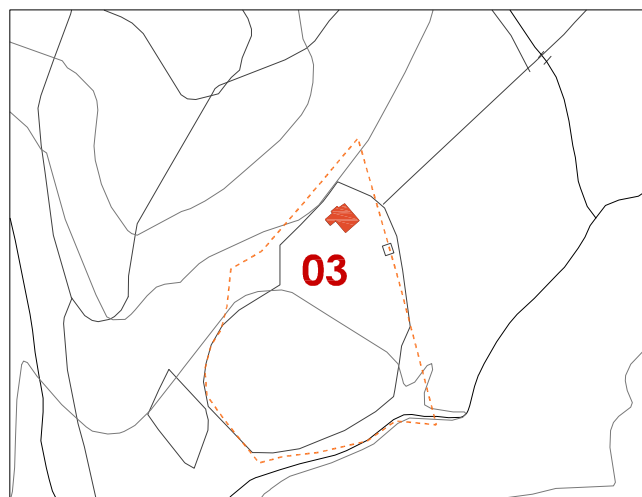
PARCELA/POLIGONO: Polígono 7 Parcela 135. RETAMOSA
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A007001350000GZ
 COORDENADAS UTM: 410476.59 / 4465622
 SUPERFICIE PARCELA: 6.400 m² (NNSS) / 7.949 m² (CATASTRO)
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"
 - EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: SEGÚN CATASTRO 45 m²
 OCUPACIÓN: SEGÚN CATASTRO 45 m²
 USO: VIVIENDA, AGRÍCOLA Y ALMACENAJE
 ESTADO: MUY DEFICIENTE
 FECHA CONSTRUCCIÓN: 1975
 AUTORIZACIONES: —
 DESCRIPCIÓN:
 PARCELA CON CONSTRUCCIONES PARA USO AGRÍCOLA.
 EDIFICACIÓN PRINCIPAL DE UNA PLANTA, FACHADA DE LADRILLO ENFOSCADO, CUBIERTA DE FIBROCEMENTO A DOS AGUAS, CARPINTERÍA DE HIERRO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: POZO
 VERTIDO: FOSA SÉPTICA
 RESIDUOS: NO (DOMÉSTICOS)
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

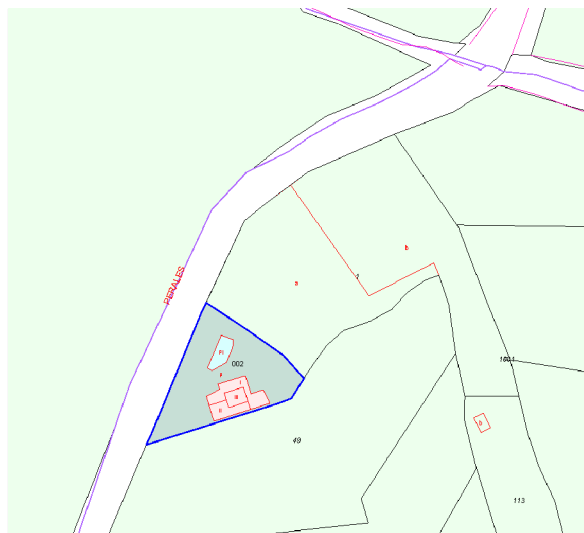
PARCELA/POLIGONO: Polígono 6 Parcela 1. RETAMOSA
CABAÑA DEL SOLITARIO / DS CR VILLANUEVA 3[X]
REFERENCIA CATASTRAL: 002200200VK16G0001UK
COORDENADAS UTM: 411423.08 / 4467329.34
SUPERFICIE PARCELA: 1.827 m²
CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"
- EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

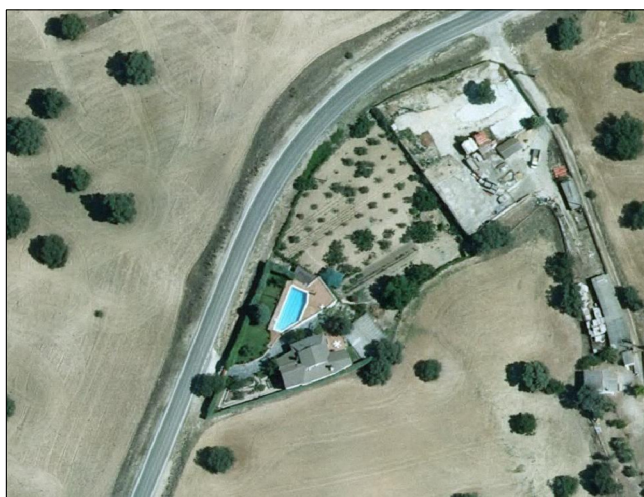
SUPERFICIE CONSTRUIDA: SEGÚN CATASTRO 230 m²
OCUPACIÓN: SEGÚN CATASTRO 45 m²
USO: VIVIENDA
ESTADO: BUENO
FECHA CONSTRUCCIÓN: 1965
AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:

VIVIENDA UNIFAMILIAR CON HUERTA Y PISCINA EN PARCELA CON CERRAMIENTO HECHO CON MURETE Y TELA METÁLICA. EDIFICACIÓN DE DOS PLANTAS CON FACHADA DE LADRILLO ENFOSCADO, CUBIERTA DE TEJA PLANA NEGRA, PILARES DE ACERO Y HORMIGÓN, CARPINTERÍA DE ALUMINIO. PEQUEÑO GARAJE Y CASETA DE CONSTRUCCIÓN POSTERIOR, DE ESTRUCTURA DE MUROS DE CARGA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: POZO
VERTIDO: FOSA SÉPTICA
RESIDUOS: NO (DOMÉSTICOS)
RUIDOS: NO
OLORES: NO
MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
OTROS: NO
POSIBLES AFECCIONES: NO
OBSERVACIONES:

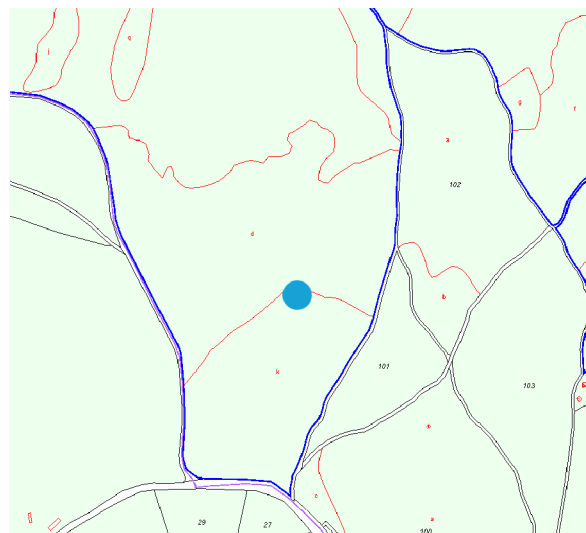
FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

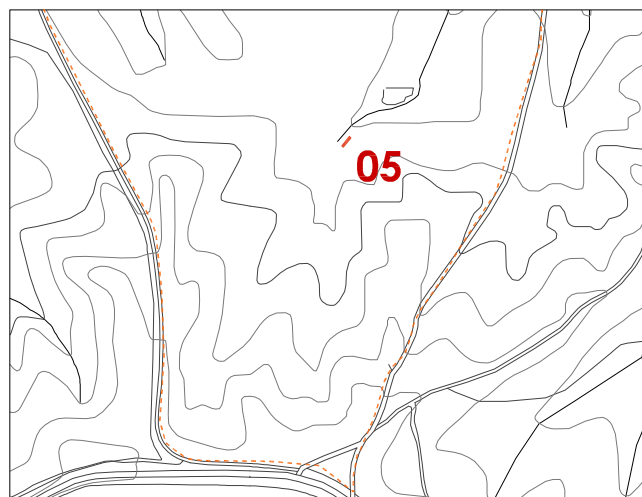
PARCELA/POLIGONO: Polígono 2 Parcela 105. EL BOSQUE
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A002001050000GP
 COORDENADAS UTM: 412135.05 / 4468177.96
 SUPERFICIE PARCELA (SON DOS): 2.263.402 m² (CATASTRO)
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: NNSS 10 m²
 OCUPACIÓN: NNSS 10 m²
 USO: COTO DE CAZA Y CULTIVO
 ESTADO: REGULAR
 FECHA CONSTRUCCIÓN: ENTRE 1960 Y 1970
 AUTORIZACIONES: —
 DESCRIPCIÓN:
 ABREVADERO CON FACHADA DE CEMENTO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: CONDUC. SUBTERRÁNEAS
 VERTIDO: FOSA SÉPTICA
 RESIDUOS: NO (DOMÉSTICOS)
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

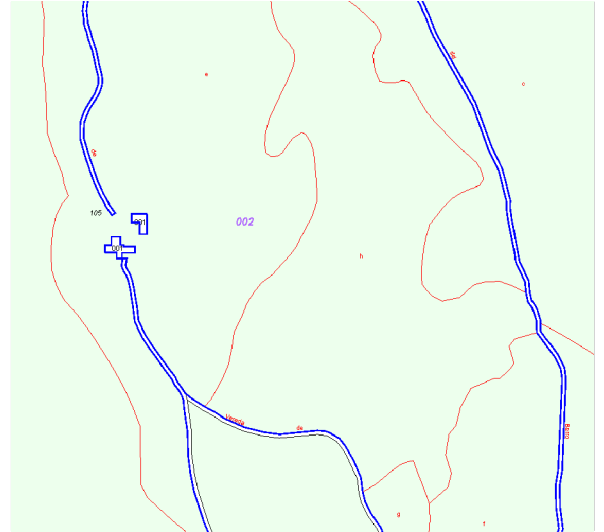
DATOS GENERALES

PARCELA/POLIGONO: Polígono 2 Parcela 105. EL BOSQUE
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A002001050000GP
 COORDENADAS UTM: 412349.23 / 4468883.63
 SUPERFICIE PARCELA: 2.263.402 m² (CATASTRO)
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

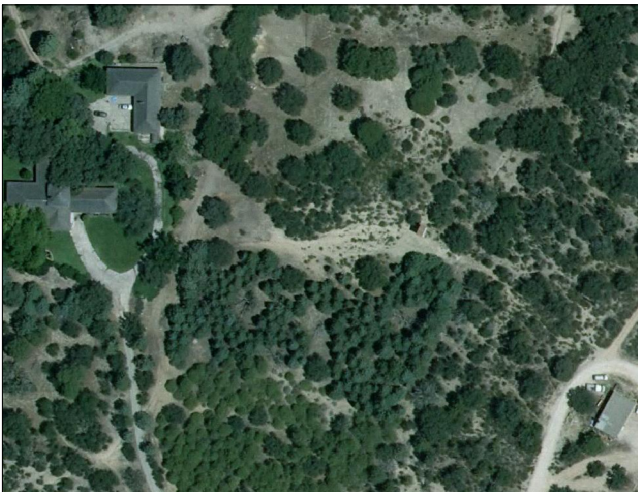
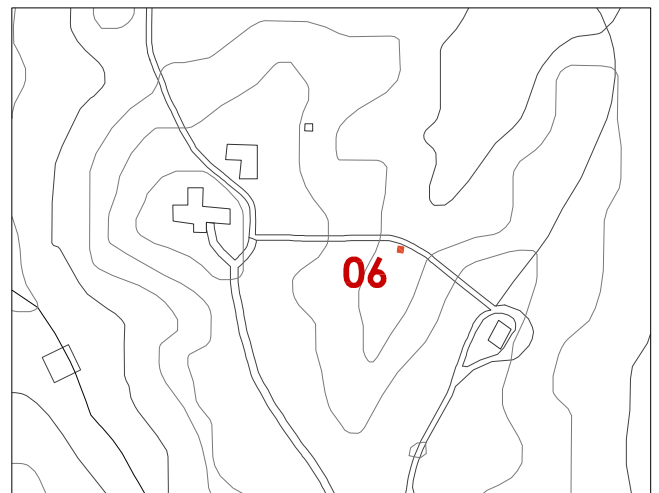
EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: NNSS 48 m²
 OCUPACIÓN: NNSS 16 m²
 USO: COTO DE CAZA Y CULTIVO
 ESTADO: BUENO
 FECHA CONSTRUCCIÓN: 1966
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:

TRANSFORMADOR. EDIFICACIÓN DE TRES PLANTAS, CON FACHADA DE LADRILLO ENCALADO, CUBIERTA DE TEJA ROJA CURVA A DOS AGUAS, ESTRUCTURA DE MUROS DE CARGA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: FOSA SÉPTICA
 RESIDUOS: NO (DOMÉSTICOS)
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

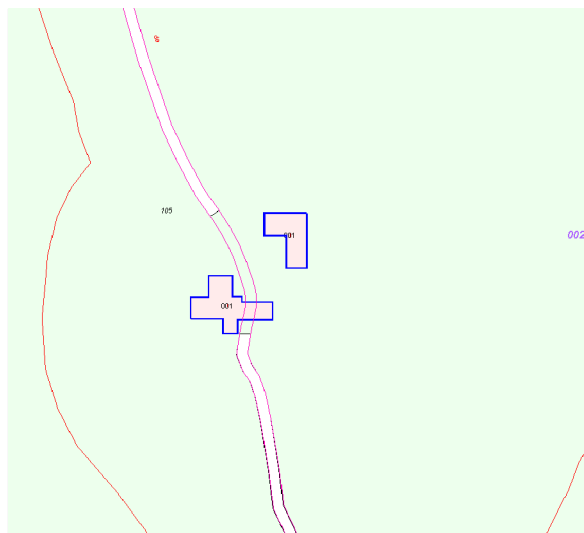
PARCELA/POLIGONO: Polígono 2 Parcela 105. EL BOSQUE
DS BOSQUE EL 1[X]
REFERENCIA CATASTRAL: 000800100VK16G0001RK
COORDENADAS UTM: 412220.93 / 4468898.12
SUPERFICIE PARCELA: 874 m² (CATASTRO)
CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95
- ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

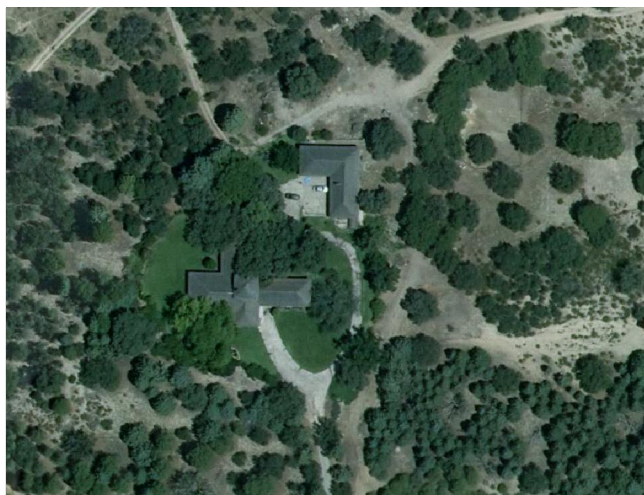
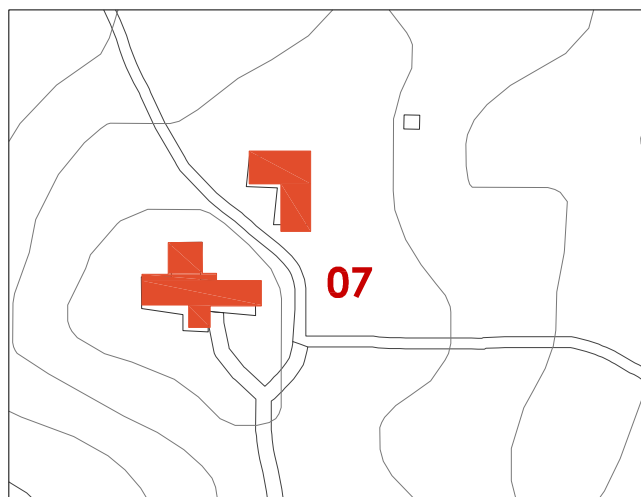
SUPERFICIE CONSTRUIDA: NNSS 641 m²
OCUPACIÓN: NNSS 641 m²
USO: RESIDENCIA, COTO DE CAZA Y CULTIVO
ESTADO: REGULAR
FECHA CONSTRUCCIÓN: 1970
AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:

FINCA EXTENSA, CON CULTIVO Y COTO DE CAZA CON VIVIENDA AISLADA DE LUJO CON FOSA SÉPTICA, TRANSFORMADOR Y VIVIENDA PERMANENTE DEL GUARDA. EDIFICACIONES DE UNA Y DOS PLANTAS CON FACHADA DE LADRILLO VISTO, CUBIERTAS DE TEJA Y CAÑIZO, ESTRUCTURA DE MUROS DE CARGA Y ACERO, CARPINTERÍA DE MADERA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: POZO
VERTIDO: FOSA SÉPTICA
RESIDUOS: NO (DOMÉSTICOS)
RUIDOS: NO
OLORES: NO
MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
OTROS: NO
POSIBLES AFECCIONES: NO
OBSERVACIONES:

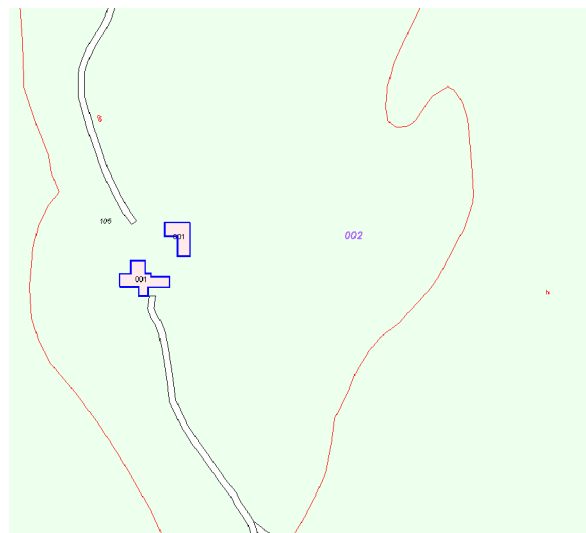
FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

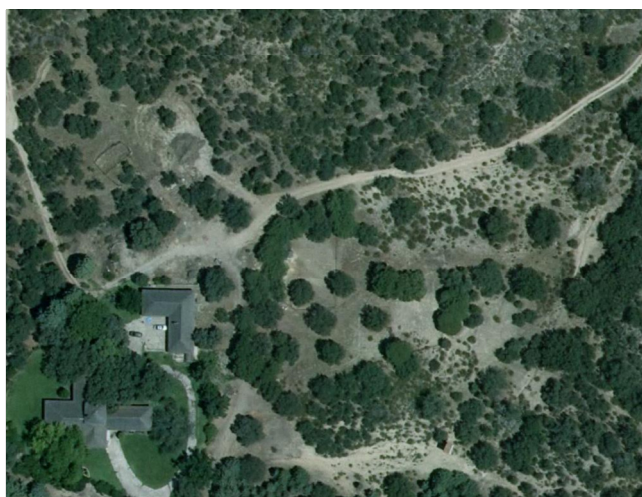
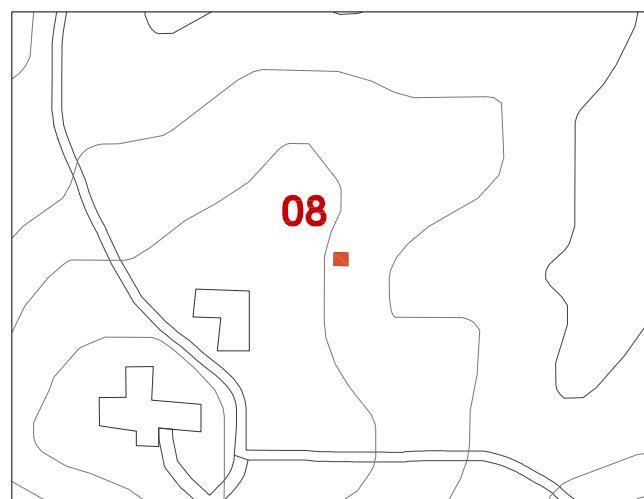
PARCELA/POLIGONO: Polígono 2 Parcela 105. EL BOSQUE
REFERENCIA CATASTRAL: 28141A002001050000GP
COORDENADAS UTM: 412292.04 / 412292.04
SUPERFICIE PARCELA: 2.263.402 m² (CATASTRO)
CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 20 m²
OCUPACIÓN: 20 m²
USO: CULTIVO, COTO DE CAZA, RESIDENCIA
ESTADO: REGULAR
FECHA CONSTRUCCIÓN: ENTRE 1960 Y 1970
AUTORIZACIONES: -
DESCRIPCIÓN:
PARCELA VALLADA CON REDIL DE OVEJAS.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: POZO
VERTIDO: FOSA SÉPTICA
RESIDUOS: NO (DOMÉSTICOS)
RUIDOS: NO
OLORES: NO
MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
OTROS: NO
POSIBLES AFECCIONES: NO
OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

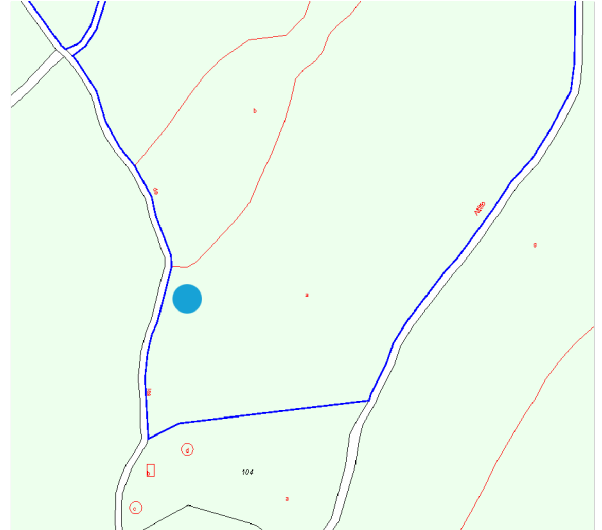
PARCELA/POLIGONO: Polígono 2 Parcela 105. EL BOSQUE
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A002001050000GP
 COORDENADAS UTM: 412732.57 / 4468124.63
 SUPERFICIE PARCELA: 2.263.402 m² (CATASTRO)
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: NNSS 34 m²
 OCUPACIÓN: NNSS 34 m²
 USO: CASETA DE PASTOR
 ESTADO: DEFICIENTE
 FECHA CONSTRUCCIÓN: ¿¿ENTRE 1960 Y 1970
 AUTORIZACIONES: —

DESCRIPCIÓN:

ABREVADERO DE OVEJAS Y CASETA DE PASTORES EN PARCELA COTO DE CAZA. EDIFICACIÓN DE UNA PLANTA, CON FACHADA DE LADRILLO ENFOSCADO, CUBIERTA DE FIBROCEMENTO Y TEJA, ESTRUCTURA DE MUROS DE CARGA, PUERTA DE ACCESO METÁLICA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: SUBTERRÁNEA

VERTIDO: FOSA SÉPTICA

RESIDUOS: NO (DOMÉSTICOS)

RUIDOS: NO

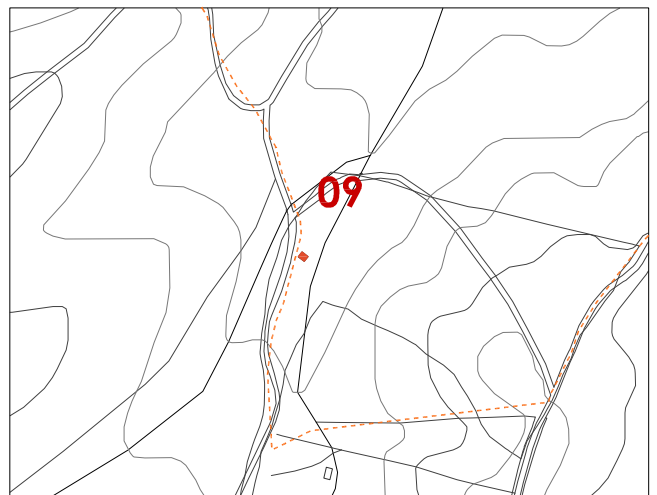
OLORES: NO

MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO

OTROS: NO

POSIBLES AFECCIONES: NO

OBSERVACIONES:

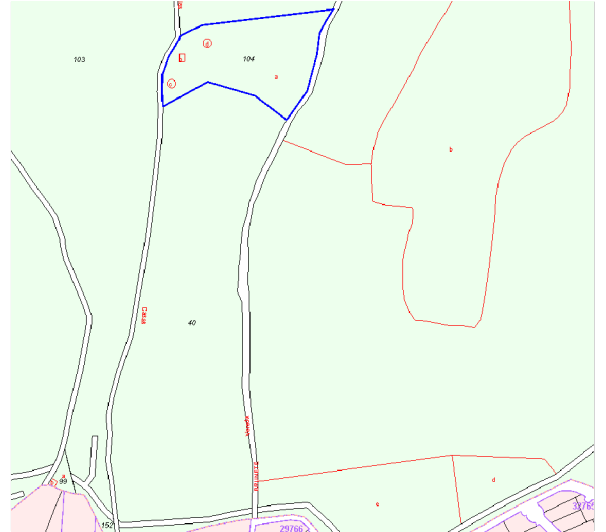
FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

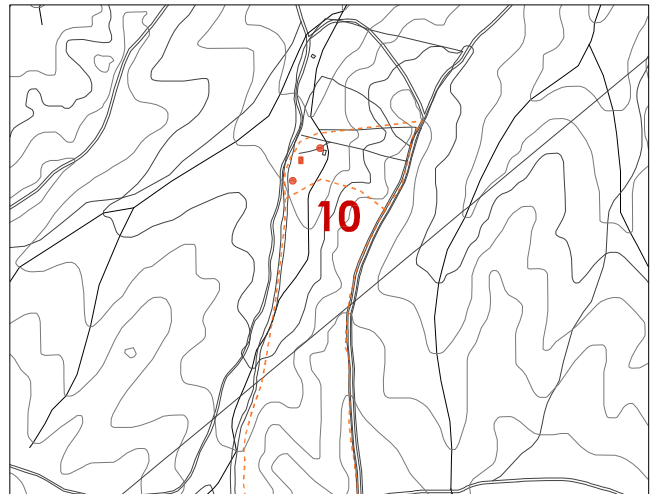
PARCELA/POLIGONO: Polígono 2 Parcela 104. EL POCILGÓN
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A002001040000GQ
 COORDENADAS UTM: 412748.4 / 4467991.38
 SUPERFICIE PARCELA (SON DOS): 13.842 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: NNSS 56 m²
 OCUPACIÓN: NNSS 28 m²
 USO: -
 ESTADO: DEFICIENTE
 FECHA CONSTRUCCIÓN: 1986
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 TRANSFORMADOR ABANDONADO Y POZO DE ABREVAR.
 EDIFICACIÓN DE DOS PLANTAS CON FACHADA DE LADRILLO
 ENCALADO, CUBIERTA DE TEJA ROJA PLANA, ESTRUCTURA DE
 MURO DE CARGA, CARPINTERÍA METÁLICA

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: FOSA SÉPTICA
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

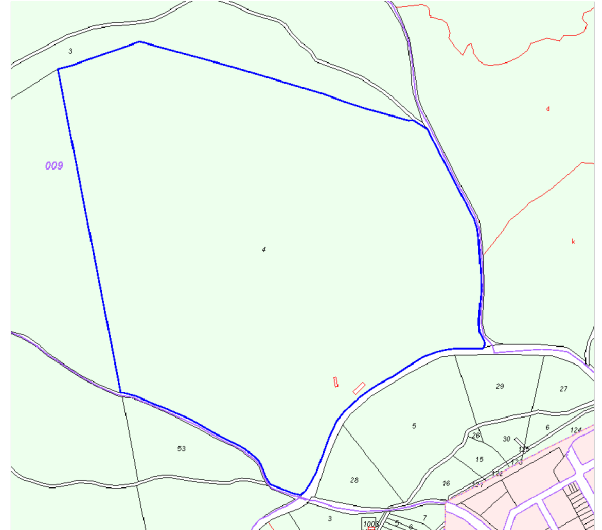
PARCELA/POLIGONO: Polígono 9 Parcela 4. LAS PORTALERAS
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A009000040000GP
 COORDENADAS UTM: 411637.66 / 4467699.68
 SUPERFICIE PARCELA: 558.863 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

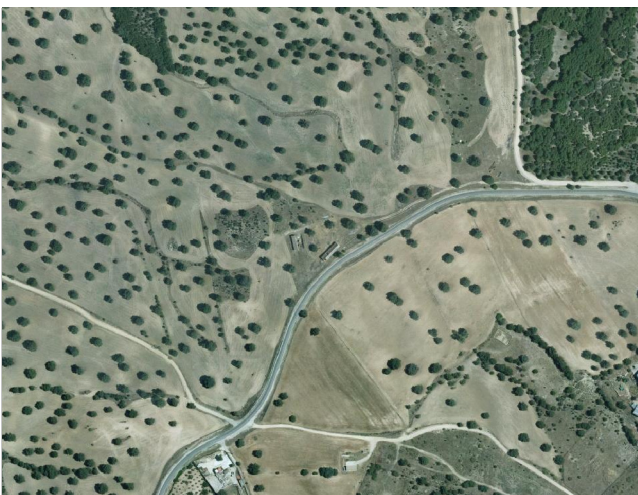
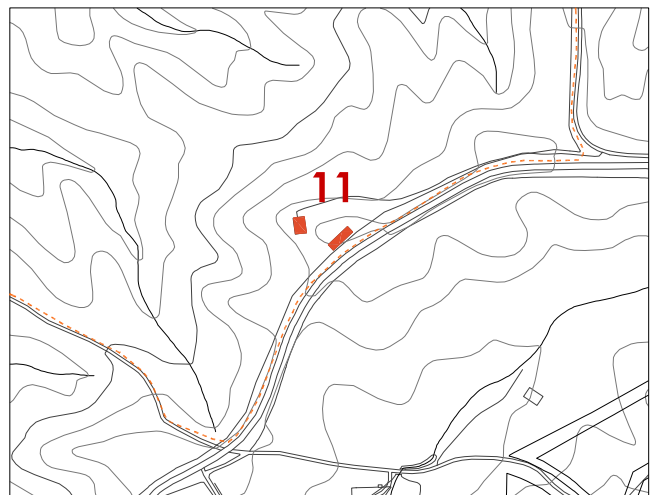
SUPERFICIE CONSTRUIDA: SEGÚN CATASTRO 323 m²
 OCUPACIÓN: SEGÚN CATASTRO 323 m²
 USO: ALMACÉN APEROS
 ESTADO: MUY DEFICIENTE
 FECHA CONSTRUCCIÓN: 1900 (CATASTRO)
 AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:

PARCELA CON ENCINAS, NAVE DE ALMACENAJE Y ALMACÉN PARA GUARDAR MAQUINARIA. EDIFICACIÓN PRINCIPAL CON FACHADA DE ADOBE ENCALADO, CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA Y TEJA, ESTRUCTURA DE MUROS DE CARGA MADERA, CARPINTERÍA DE MADERA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

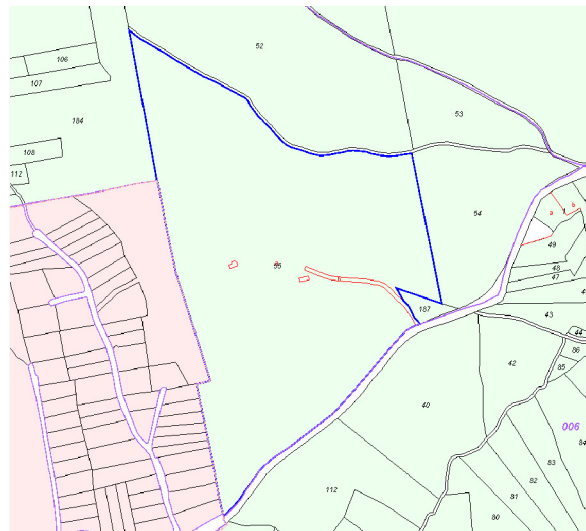
PARCELA/POLIGONO: Polígono 8 Parcela 65. LOS PERALES
 REFERENCIA CATASTRAL: VIVIENDA 28141A008000550001HZ
 COORDENADAS UTM: 410813.65 / 4467273.81
 SUPERFICIE PARCELA: 297.984 m² (CATASTRO)
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

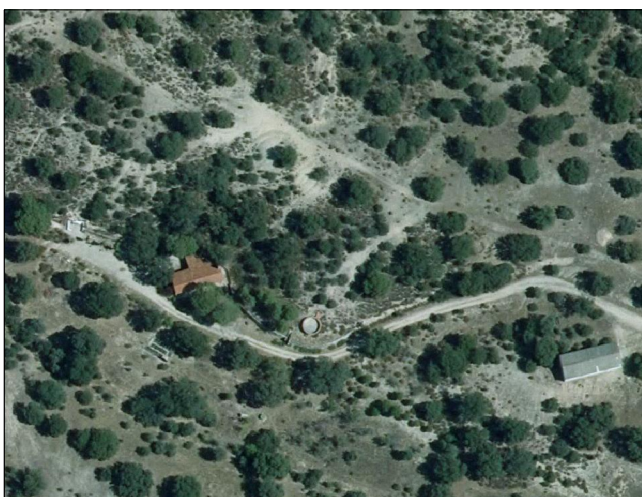
SUPERFICIE CONSTRUIDA: NNSS 726 m² / CATASTRO 307 m²
 OCUPACIÓN: SEGÚN CATASTRO 303 m²
 USO: INSTALACIÓN AGROPECUARIA
 ESTADO: BUENO
 FECHA CONSTRUCCIÓN: 1990
 AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN INSTALACIÓN AGROPECUARIA CON CERRAMIENTO DE TELA METÁLICA, CON ALMACÉN Y POZO. EDIFICACIÓN PRINCIPAL CON FACHADA ENCALADA, CUBIERTA DE TEJA ROJA, ESTRUCTURA DE MUROS DE CARGA Y PÓRTICOS, CARPINTERÍA DE HIERRO VERDE. ALMACÉN CON FACHADA DE CEMENTO, CUBIERTA DE FIBROCEMENTO, ESTRUCTURA DE MUROS DE CARGA, CARPINTERÍA DE HIERRO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: POZO
 VERTIDO: FOSA SÉPTICA
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

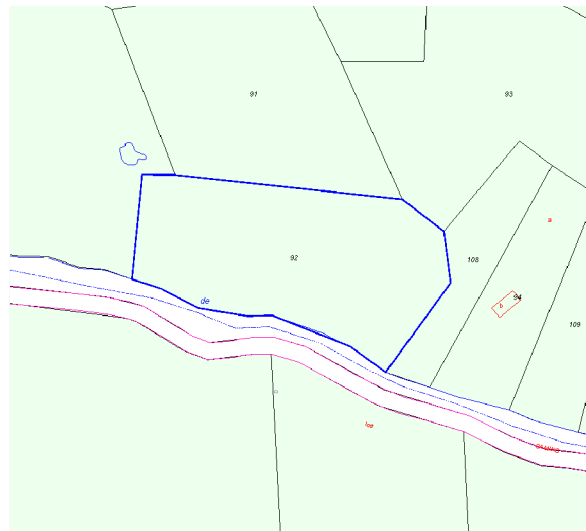
PARCELA/POLIGONO: Polígono 6 Parcela 92. LOS HACES
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A006000920000GI
 COORDENADAS UTM: 411724.58 / 4467127.87
 SUPERFICIE PARCELA: 4.273 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

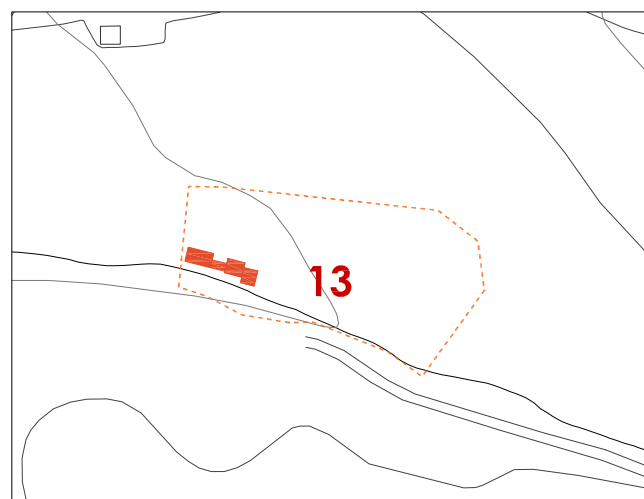
SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: CASETA DE OBRA Y PERRERAS
 ESTADO: MEDIO
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 CASETA DE OBRA Y PERRERAS.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

ABIERTO EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.
 FECHA DE INICIO 07/10/2002
 ACTUACIONES REALIZADAS SIN LICENCIA: CASETA DE OBRA Y PERRERAS

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

PARCELA/POLIGONO: Polígono 4 Parcela 171. EL PRADERÓN

REFERENCIA CATASTRAL: vivienda: 28141A004001710001HO
parcela: 28141A004001710000GI

COORDENADAS UTM: 413781.12 / 4466073.3

SUPERFICIE PARCELA: 52.771 m²

CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

- PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RIO

GUADARRAMA Y SU ENTORNO

- ZEC "CUENCA DEL RIO GUADARRAMA"

EDIFICACIÓNSUPERFICIE CONSTRUIDA: 97 m²OCUPACIÓN: 114m²

USO: VIVIENDA

ESTADO: ¿BUENO??

FECHA CONSTRUCCIÓN: 2006

AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:

VIVIENDA VINCULADA A EXPLOTACIÓN. EDIFICACIÓN DE UNA PLANTA CON CUBIERTA A DOS AGUAS DE TEJA. EDIFICACIÓN ANEJA (PÉRGOLA ALMACÉN) CONSTRUIDA CON MATERIALES DE DESHECHO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

CUENTA CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

FECHA RESOLUCIÓN: 24/02/2014

CONCEPTO: VIVIENDA VINCULADA A EXPLOTACIÓN

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO

VERTIDO: NO

RESIDUOS: NO

RUIDOS: NO

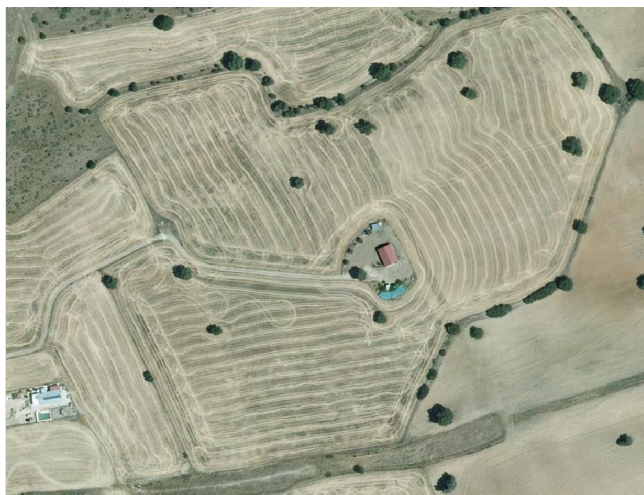
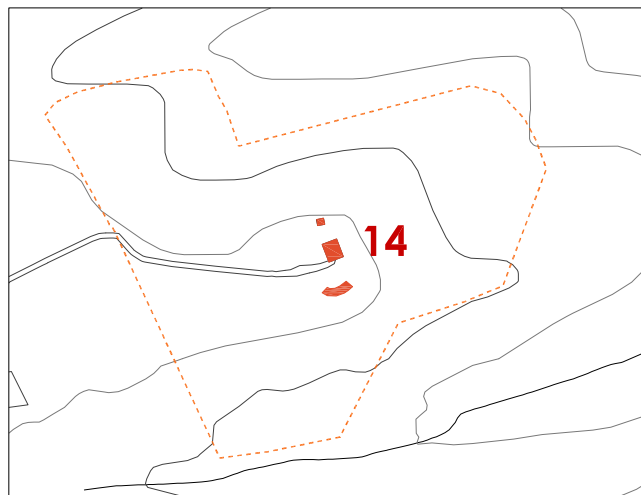
OLORES: NO

MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO

OTROS: NO

POSIBLES AFECCIONES: NO

OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

PARCELA/POLIGONO: Polígono 4 Parcela 238
DS CR NAVALCARNERO 1[X]
REFERENCIA CATASTRAL: vivienda: 001400100VK16E0001LM
parcela: 28141A004002380000GU

COORDENADAS UTM: 413510.99 / 4466222.01

SUPERFICIE PARCELA: 77 / 6.531 m²

CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL
- FRANJA PROTECCIÓN PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO
DEL RIO GUADARRAMA Y SU ENTORNO

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 75 m²

OCUPACIÓN: 75 m²

USO: VIVIENDA UNIFAMILIAR USO TEMPORAL

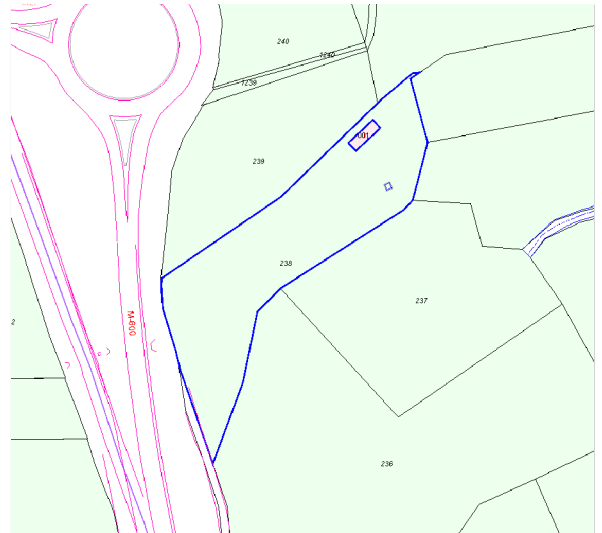
ESTADO: DEFICIENTE

FECHA CONSTRUCCIÓN: 1960

AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:
EDIFICACIÓN DE UNA PLANTA CON CUBIERTA A DOS AGUAS DE
TEJA. EL CUERPO POSTERIOR SE ENCUENTRA EN ESTADO
RUINOSO.

EDIFICACIÓN DE UNA PLANTA CON FACHADA DE LADRILLO
VISTO, CUBIERTA DE LÁMINA ASFÁLTICA, ESTRUCTURA DE
LADRILLO, CARPINTERÍA DE HIERRO BLANCO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO

VERTIDO: NO

RESIDUOS: NO

RUIDOS: NO

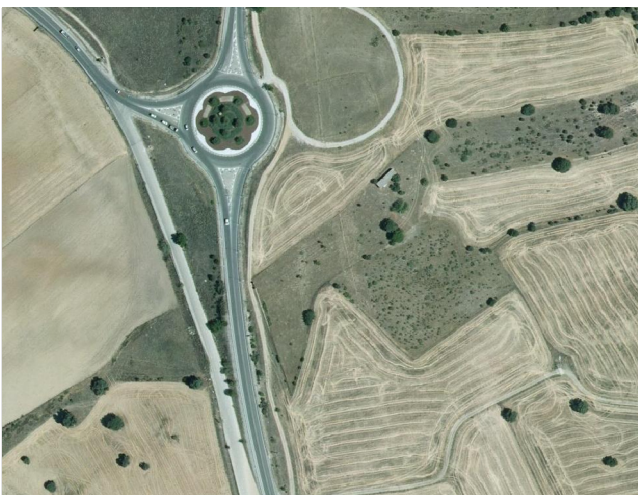
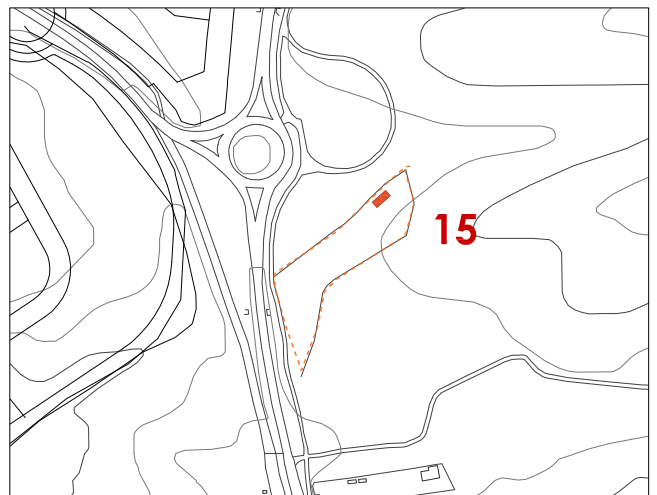
OLORES: NO

MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO

OTROS: NO

POSIBLES AFECCIONES: NO

OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

PARCELA/POLIGONO: Polígono 4 Parcelas 260/10260/20260. LOS LLANOS

REFERENCIA CATASTRAL: 28141A004002600000GO
28141A004102600000GZ
28141A004202600000GP

COORDENADAS UTM: 414386.74 / 4467072.75

SUPERFICIE PARCELA: 21.110 / 915 / 1.207 m²CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL
- FRANJA PROTECCIÓN PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RIO GUADARRAMA Y SU ENTORNO**EDIFICACIÓN**SUPERFICIE CONSTRUIDA: NNSS 50 m²OCUPACIÓN: NNSS 50 m²

USO: DEPÓSITO DE AGUA PARA RIEGO

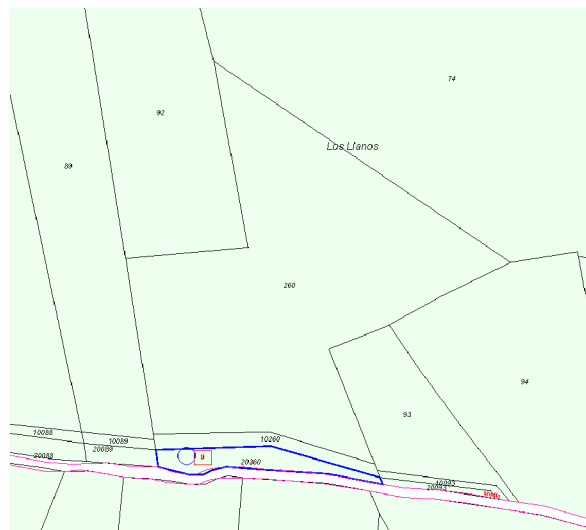
ESTADO: DEFICIENTE

FECHA CONSTRUCCIÓN: ANTERIOR A 1946

AUTORIZACIONES:

DESCRIPCIÓN:

PARCELA CON CERRAMIENTO DE ALAMBRADA, CULTIVOS Y SISTEMA DE REGADÍO CON ASPERORES Y DEPÓSITO DE AGUA. EDIFICACIÓN DE UNA PLANTA CON FACHADA DE LADRILLO ENFOSCADO, CUBIERTA DE FIBROCEMENTO, ESTRUCTURA DE MUROS DE LADRILLO, CARPINTERÍA DE HIERRO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: DEPÓSITO PARA RIEGO

VERTIDO: NO

RESIDUOS: NO

RUIDOS: NO

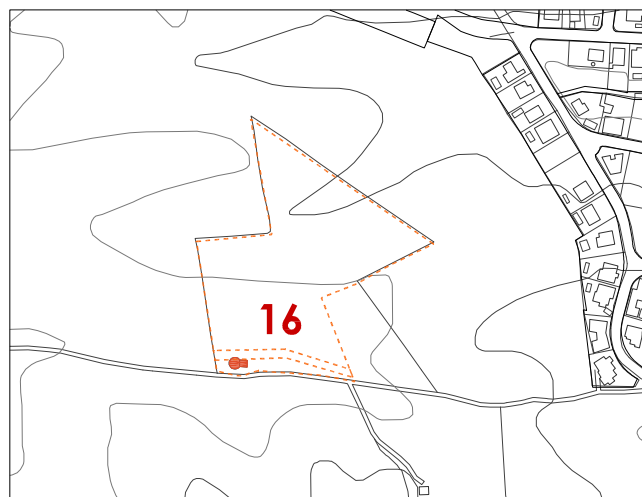
OLORES: NO

MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO

OTROS: NO

POSIBLES AFECCIONES: NO

OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

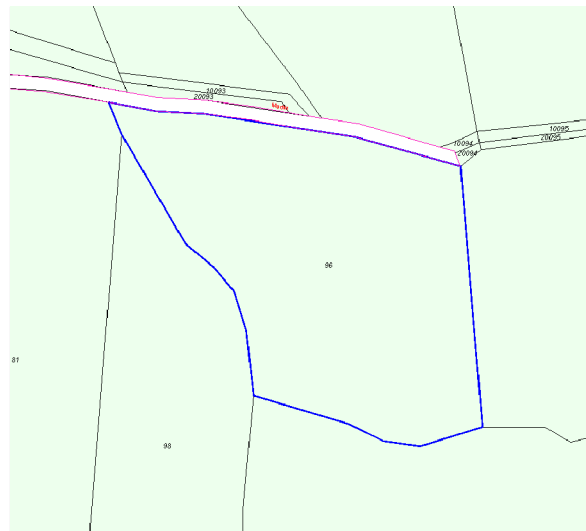
PARCELA/POLIGONO: Polígono 4 Parcela 96. VALLE GRANDE
 REFERENCIA CATASTRAL: 28022A026000010000BP
 COORDENADAS UTM: 414545.81 / 4466960.73
 SUPERFICIE PARCELA: 11.273 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL
 - FRANJA PROTECCIÓN PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RIO GUADARRAMA Y SU ENTORNO

EDIFICACIÓN

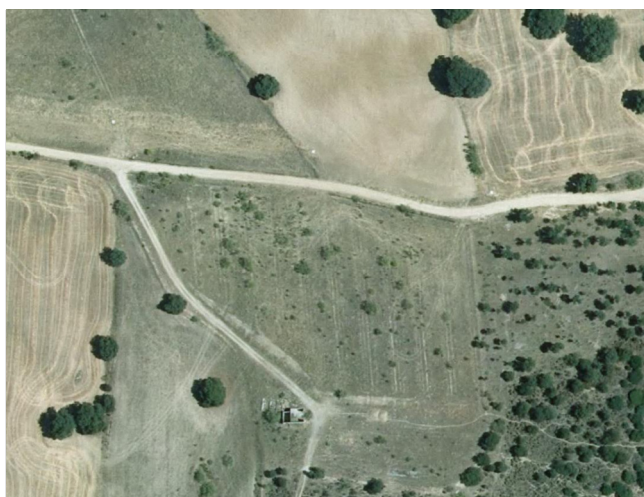
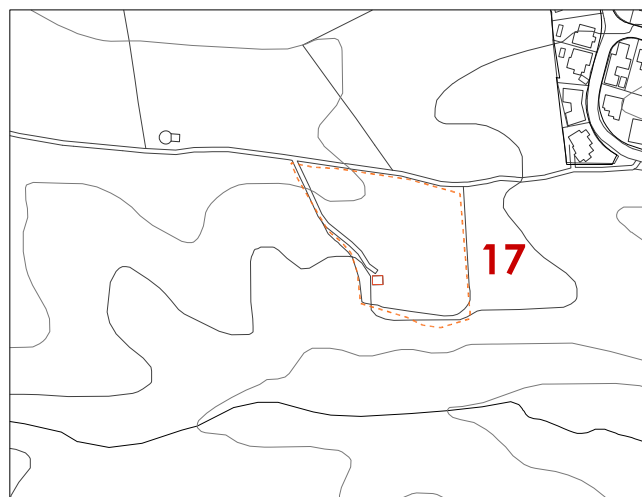
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 740 m²
 OCUPACIÓN: 740 m²
 USO: INVERNADEROS
 ESTADO: BUENO
 FECHA CONSTRUCCIÓN: 1996
 AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:

INVERNADERO CON CUBIERTA DE PLÁSTICO
 TRANSPARENTE, ESTRUCTURA METÁLICA.
 EXISTE ADEMÁS UN ALMACÉN CON DEFICIENTE ESTADO DE
 CONSERVACIÓN, FACHADA DE LADRILLO VISTO, CUBIERTA DE
 TELA ASFÁLTICA, ESTRUCTURA DE MUROS DE LADRILLO Y
 CARPINTERÍA DE HIERRO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: SUBTERRÁNEA
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

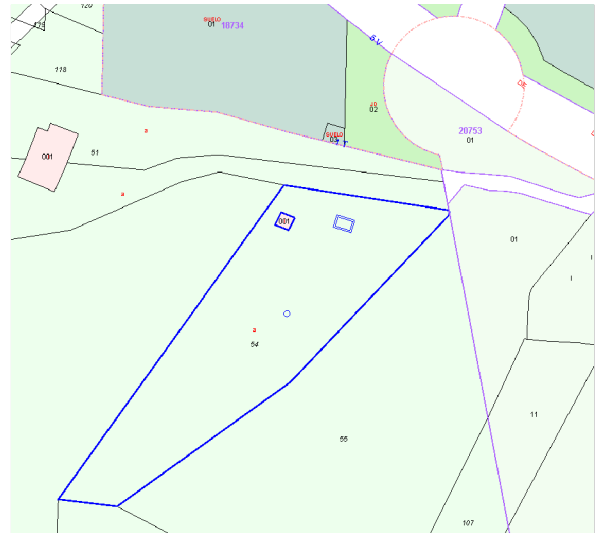
PARCELA/POLIGONO: Polígono 6 Parcela 54. LOS HACES
DS CM CHARCAS 3[X]
REFERENCIA CATASTRAL: vivienda: 001400100VK16E0001LM
parcela: 28141A004002380000GU
COORDENADAS UTM: 411880.32 / 4467319.86
SUPERFICIE PARCELA: 24 / 5.108 m²
CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

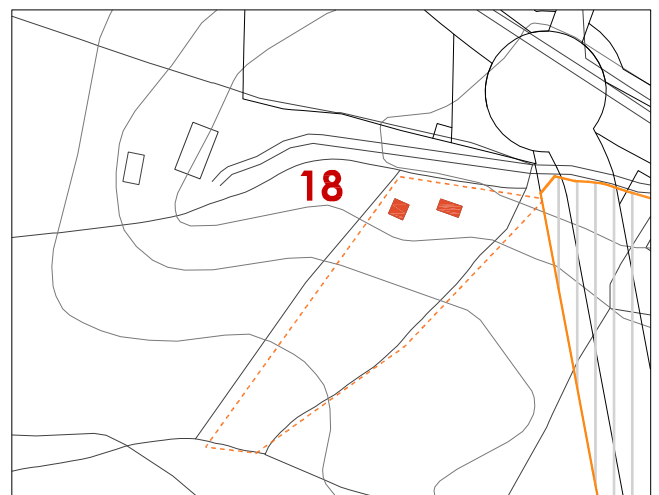
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 24 m²
OCUPACIÓN: 24 m²
USO: VIVIENDA TEMPORAL
ESTADO: BUENO
FECHA CONSTRUCCIÓN: 1986 (NNSS) / 1960
AUTORIZACIONES: -
DESCRIPCIÓN:
PEQUEÑO PABELLÓN CON PISCINA Y ÁRBOLES FRUTALES, USADA
COMO VIVIENDA TEMPORAL, CON FACHADA DE LADRILLO
VISTO, CUBIERTA DE TEJA NEGRA A DOS AGUAS, ESTRUCTURA DE
MUROS DE CARGA, CARPINTERÍA DE HIERRO VERDE.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

ABIERTO EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: POZO
VERTIDO: NO
RESIDUOS: NO
RUIDOS: NO
OLORES: NO
MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
OTROS: NO
POSIBLES AFECCIONES: NO
OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

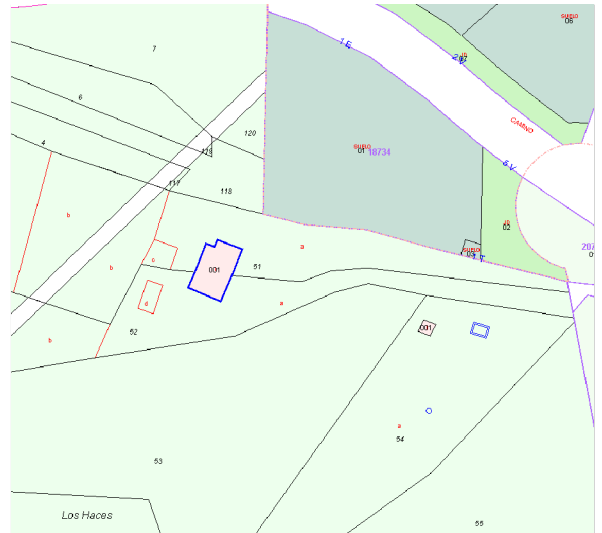
DATOS GENERALES

PARCELA/POLIGONO: Polígono 6 Parcela 51/52. LOS HACES
DS CM CHARCAS 5[X]
REFERENCIA CATASTRAL: vivienda: 001400100VK16E0001LM
parcela: 28141A006000510000GM
parcela: 28141A006000520000GO
COORDENADAS UTM: 411800.65 / 4467342.92
SUPERFICIE PARCELA: 278 / 3.2536 /3.253 m²
CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

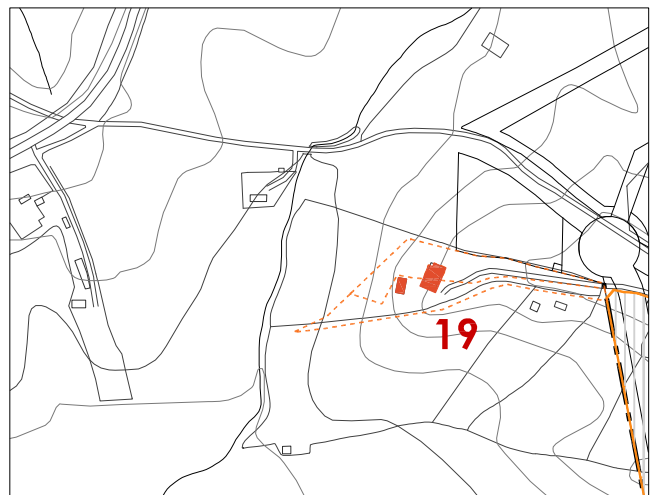
EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 168 m²
OCUPACIÓN: 168 m²
USO: VIVIENDA TEMPORAL
ESTADO: BUENO
FECHA CONSTRUCCIÓN: 1970
AUTORIZACIONES: -
DESCRIPCIÓN:

VIÑEDO CON VIVIENDA UNIFAMILIAR DE USO TEMPORAL, PISCINA Y ALMACÉN DE APEROS. EDIFICACIÓN PRINCIPAL DE DOS PLANTAS CON FACHADA DE LADRILLO ENFOSCADO, CUBIERTA DE TEJA NEGRA A DOS AGUAS, ESTRUCTURA DE ACERO, CARPINTERÍA DE ALUMINIO. ALMACÉN DE UNA PLANTA CON FACHADA DE LADRILLO, CUBIERTA DE TEJA, ESTRUCTURA DE MUROS DE LADRILLO, CARPINTERÍA DE MADERA, EN ESTADO REGULAR DE CONSERVACIÓN..

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: SUBTERRÁNEA POR POZO
VERTIDO: NO
RESIDUOS: NO
RUIDOS: NO
OLORES: NO
MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
OTROS: NO
POSIBLES AFECCIONES: NO
OBSERVACIONES:

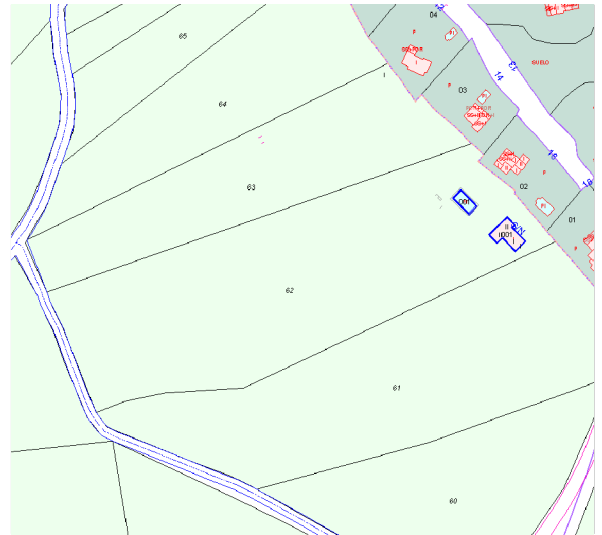
FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

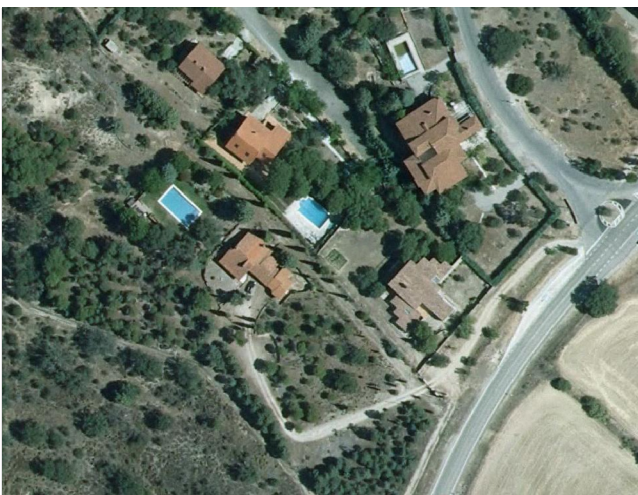
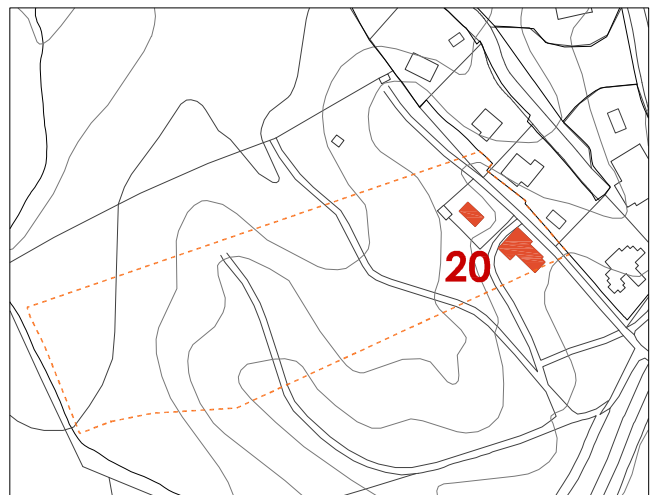
PARCELA/POLIGONO: Polígono 8 Parcela 62. LA CORNATILLA
DS CR VILLANUEVA 2[X]
REFERENCIA CATASTRAL: vivienda: 000600100VK16E0001JM
parcela: 28141A008000620000GP
COORDENADAS UTM: 409926.72 / 4466540.85
SUPERFICIE PARCELA: 263 / 20.795 m²
CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95
- ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 180 m²
OCUPACIÓN: 180 m²
USO: VIVIENDA TEMPORAL
ESTADO: BUENO
FECHA CONSTRUCCIÓN: 1970
AUTORIZACIONES: —
DESCRIPCIÓN:
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE USO TEMPORAL Y PISCINA.
EDIFICACIÓN DE UNA PLANTA CON FACHADA DE LADRILLO
VISTO, TEJA CERÁMICA A DOS AGUAS, ESTRUCTURA DE MURO
DE LADRILLO Y ACERO, CARPINTERÍA DE MADERA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: SUBTERRÁNEA POR POZO
VERTIDO: FOSA SÉPTICA
RESIDUOS: NO
RUIDOS: NO
OLORES: NO
MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
OTROS: NO
POSIBLES AFECCIONES: NO
OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

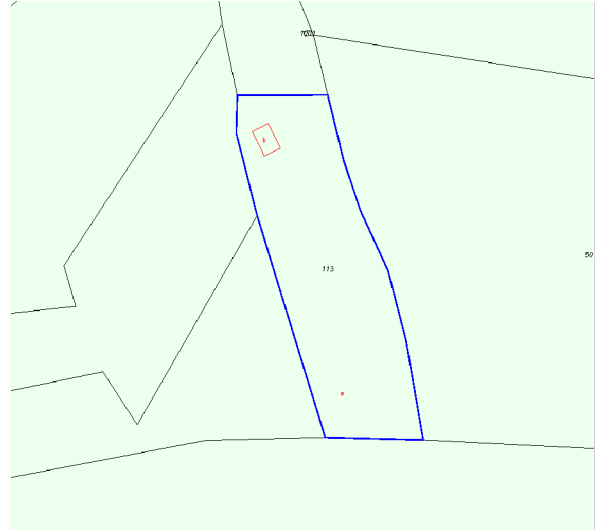
PARCELA/POLIGONO: Polígono 6 Parcela 113. LOS HACES
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A006001130000GM
 COORDENADAS UTM: 411525.47 / 4467318.54
 SUPERFICIE PARCELA (APROXIMADAS): 5.000 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: NNSS 45 m²
 OCUPACIÓN: NNSS 45 m²
 USO: VIVIENDA TEMPORAL
 ESTADO: BUENO
 FECHA CONSTRUCCIÓN: 1991
 AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:

PARCELA DE CULTIVO CON VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y COBERTIZO. EDIFICACIÓN PRINCIPAL DE UNA PLANTA, CON FACHADA DE LADRILLO ENFOSCADO, CUBIERTA DE TEJA DE HORMIGÓN A DOS AGUAS, ESTRUCTURA DE MUROS DE LADRILLO, CARPINTERÍA DE HIERRO. ALMACENAJE DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: SUBTERRÁNEA

VERTIDO: NO

RESIDUOS: NO

RUIDOS: NO

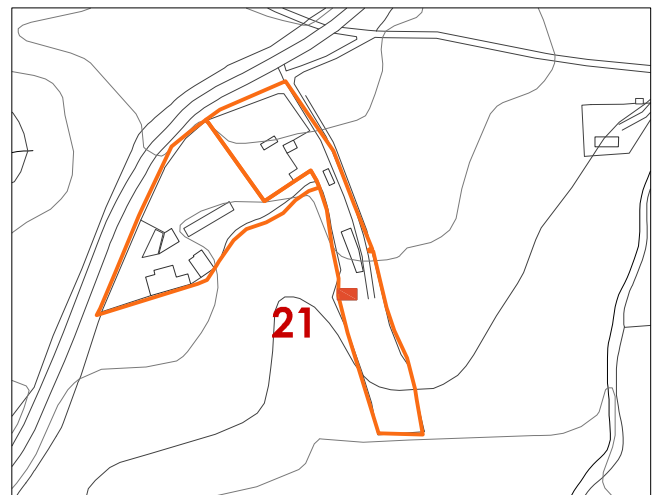
OLORES: NO

MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO

OTROS: NO

POSIBLES AFECCIONES: NO

OBSERVACIONES:

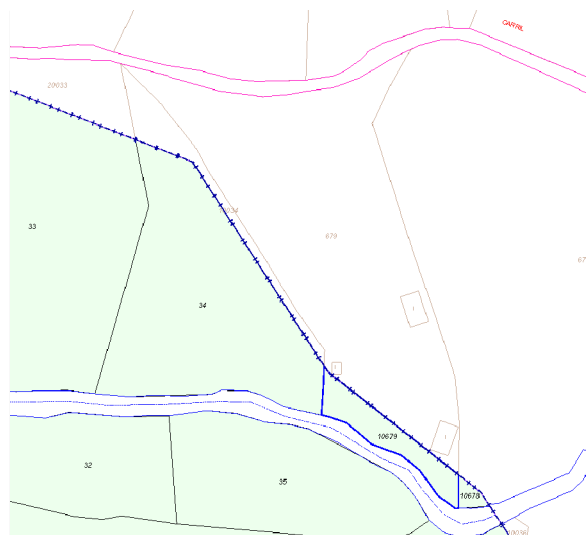
FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

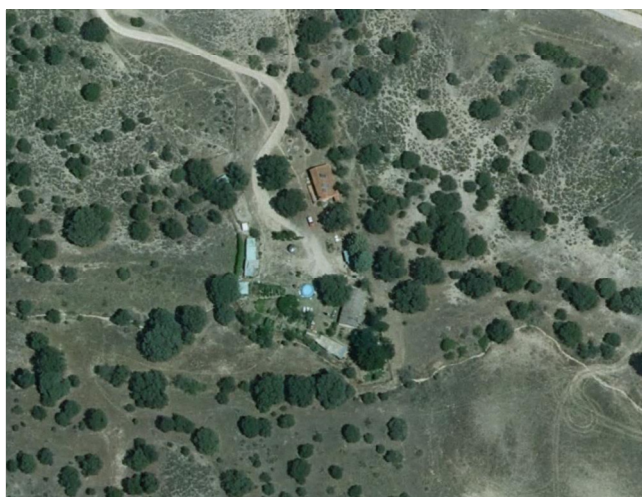
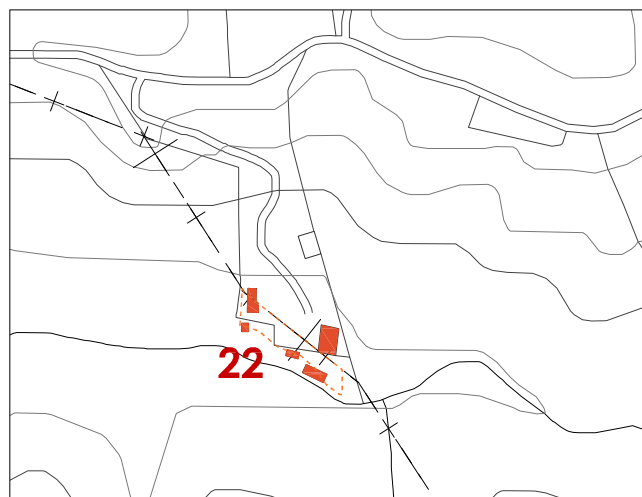
PARCELA/POLIGONO: Polígono 16 Parcela 679 (BRUNETE)
 Polígono 2 Parcela 10679. LOS ARRINQUES
 REFERENCIA CATASTRAL: 28026A016006790000DT (BRUNETE)
 28141A002106790000GD
 COORDENADAS UTM: 413211.22 / 4469539.14
 SUPERFICIE PARCELA: 6.383 / 549 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: REDILES DE OVEJAS
 ESTADO: -
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 REDILES DE OVEJAS PERTENECIENTES A UNA CASA SITUADA EN
 EL MUNICIPIO DE BRUNETE.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: -
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

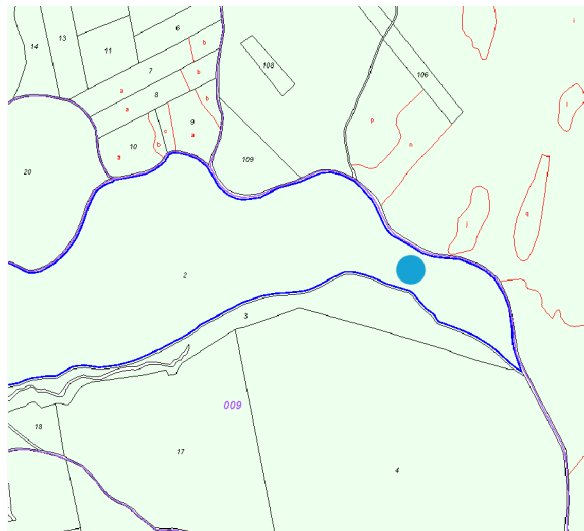
FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

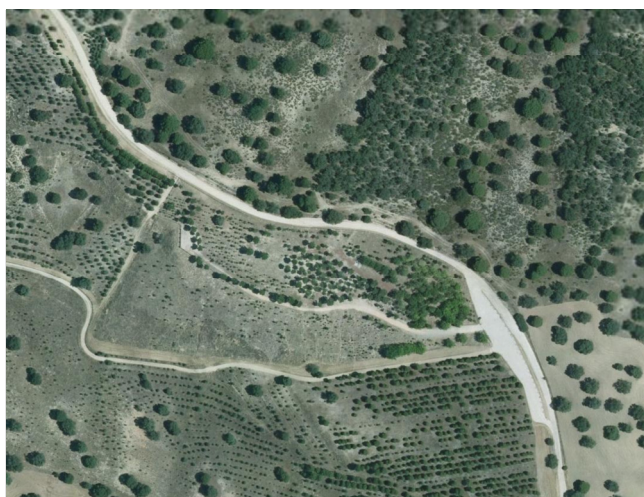
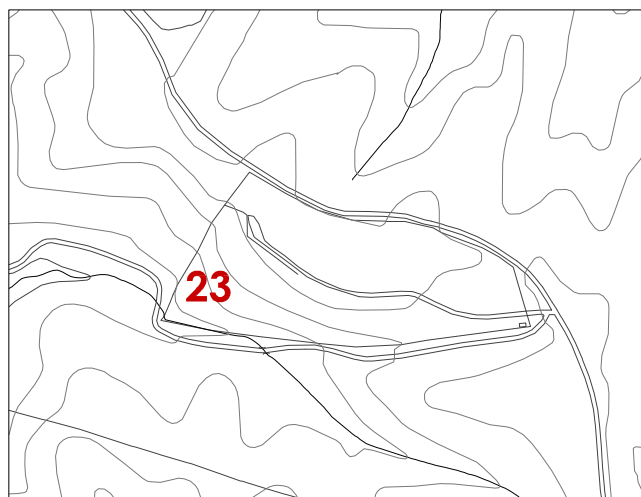
PARCELA/POLIGONO: Polígono 9 Parcela 2. LA DEHESA
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A009000020000GG
 COORDENADAS UTM: 411462.09 / 4468555.78
 SUPERFICIE PARCELA: 478.970 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - MONTES PROTEGIDOS DE LA LEY 16/95. UTILIDAD PÚBLICA
 - MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: VERTEDERO
 ESTADO: -
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 VERTEDERO CON ESCOMBRERA DE CUATRO METROS DE ALTURA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

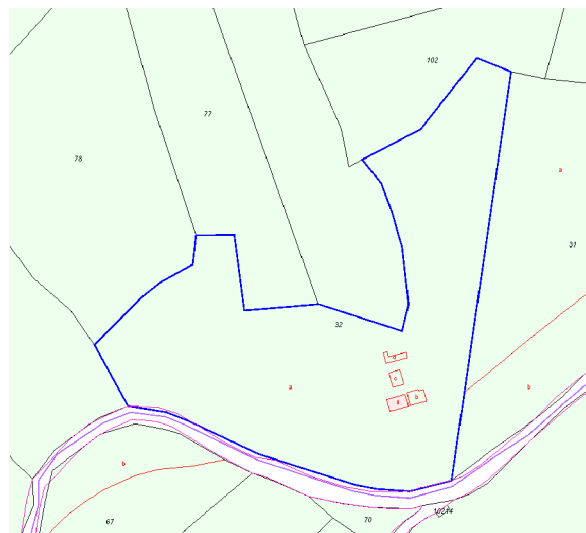
PARCELA/POLIGONO: Polígono 6 Parcela 32. RETAMOSA
REFERENCIA CATASTRAL: 28141A006000320000GZ
COORDENADAS UTM: 411747 / 4466636.33
SUPERFICIE PARCELA: 17.867 m²
CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

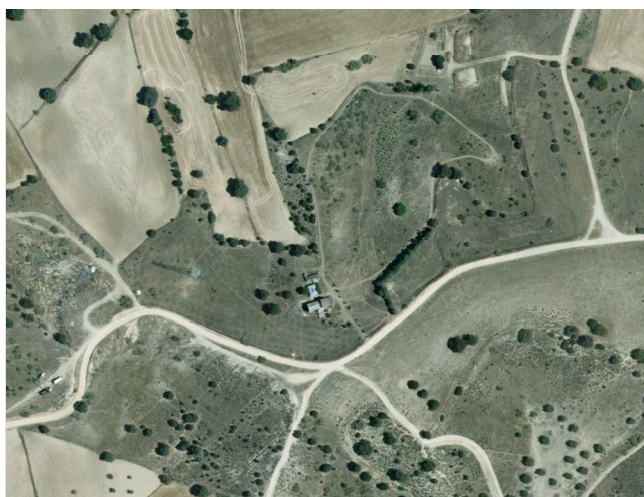
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 110 m²
OCUPACIÓN: 55 m²
USO: VIVIENDA
ESTADO: REGULAR
FECHA CONSTRUCCIÓN: 1975
AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:

VIVIENDA, COBERTIZO E INSTALACIÓN AGROPECUARIA.
EDIFICACIÓN PRINCIPAL CON FACHADA DE LADRILLO/BLOQUE,
CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA. ESTRUCTURA DE MUROS DE
CARGA, CARPINTERÍA DE ALUMINIO. COBERTIZO CON CUBIERTA
DE CHAPA, ESTRUCTURA DE ACERO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: POZO
VERTIDO: NO
RESIDUOS: NO
RUIDOS: NO
OLORES: NO
MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
OTROS: NO
POSIBLES AFECCIONES: NO
OBSERVACIONES:

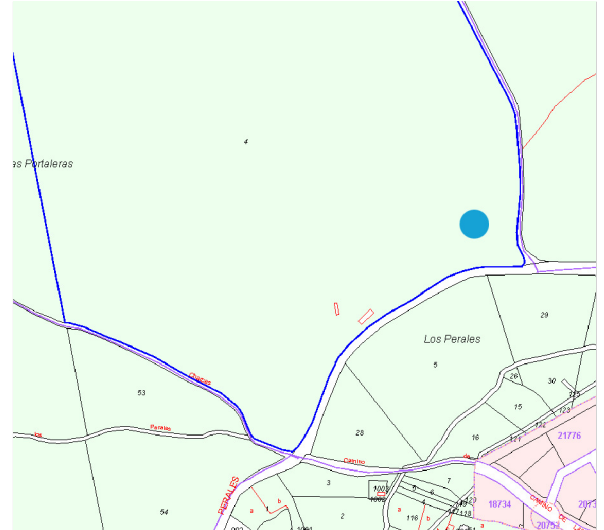
FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

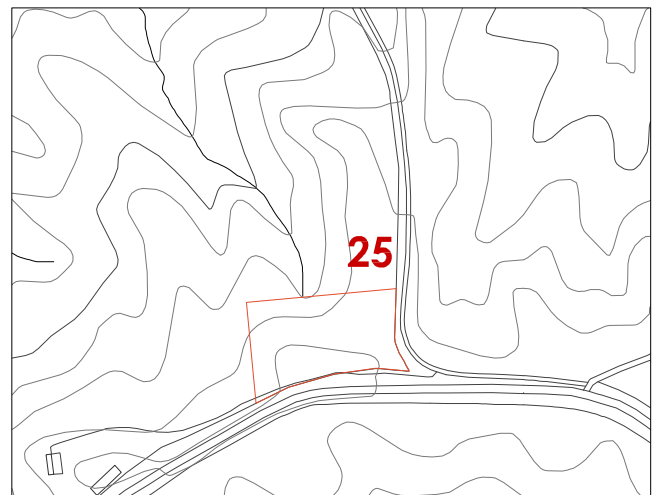
PARCELA/POLIGONO: Polígono 9 Parcela 4. LAS PORTALERAS
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A009000040000GP
 COORDENADAS UTM: 425650 / 4476405
 SUPERFICIE PARCELA: 558.863 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: PARQUE DE MAQUINARIA Y CAMIONES
 ESTADO: -
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 PARCELA CON CERRAMIENTO, MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**CARTOGRAFÍA CATASTRAL****CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

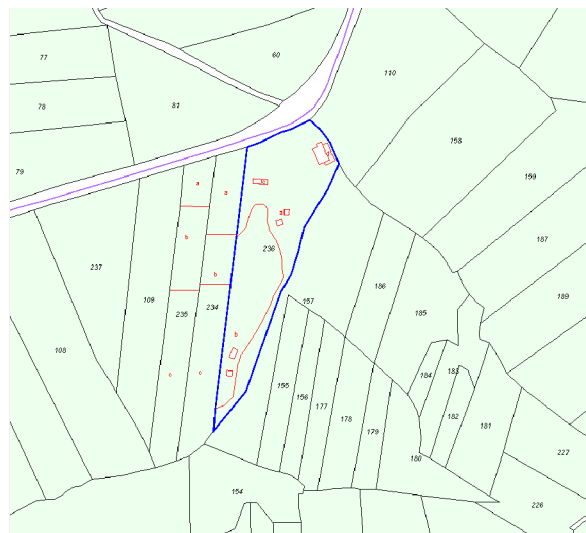
PARCELA/POLIGONO: Polígono 7 Parcela 236
 REFERENCIA CATASTRAL: agrario: 28141A007002360000GA
 cultural: 28141A007002360001HS
 COORDENADAS UTM: 409945.27 / 4466276.66
 SUPERFICIE PARCELA: 21.618 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

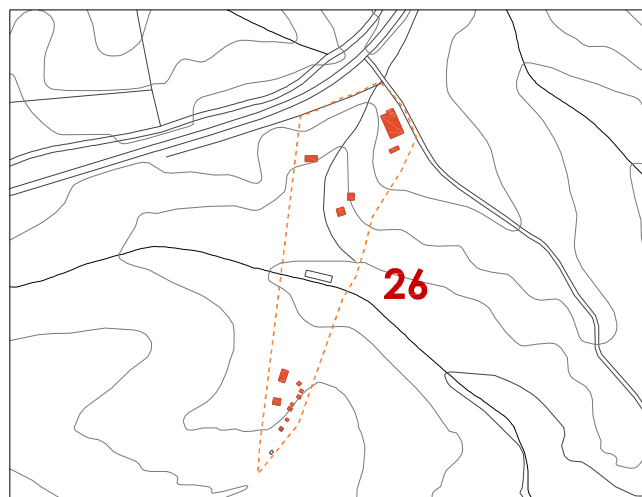
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 913 m²
 OCUPACIÓN: 653 m²
 USO: GRANJA ESCUELA
 ESTADO: BUENO
 FECHA CONSTRUCCIÓN: 2010
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 CENTRO DE ENSEÑANZA Y ALMACÉN. EDIFICACIÓN PRINCIPAL
 CON UN SÓTANO Y UNA PLANTA DE ALTURA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

CUENTA CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.
 FECHA RESOLUCIÓN: 07/05/2010
 CONCEPTO: GRANJA ESCUELA

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA:
 VERTIDO:
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

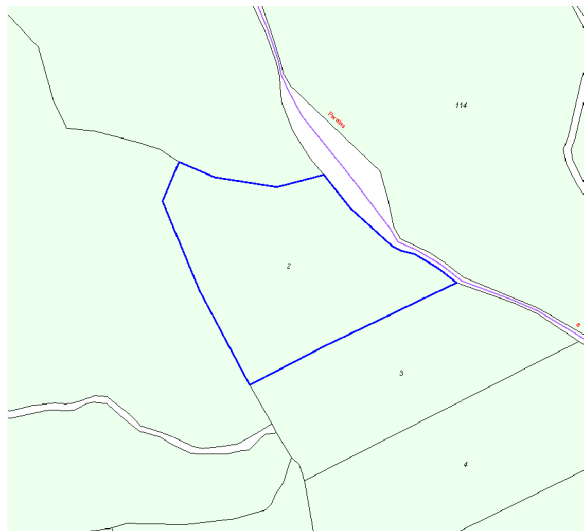
PARCELA/POLIGONO: Polígono 1 Parcela 2. CUESTA DE LOS GATOS
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A001000020000GP
 COORDENADAS UTM: 410681.97 / 4469548.82
 SUPERFICIE PARCELA: 21.114 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

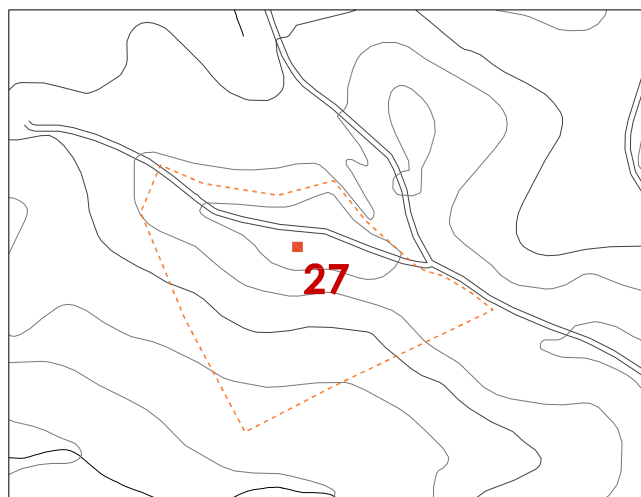
SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: VIVIENDA VINCULADA A EXPLOTACIÓN
 ESTADO: BUENO
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 EDIFICACIÓN DE UNA PLANTA CON CUBIERTA

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

CUENTA CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.
 FECHA RESOLUCIÓN: 07/07/2014
 CONCEPTO: GRANJA APÍCOLA

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

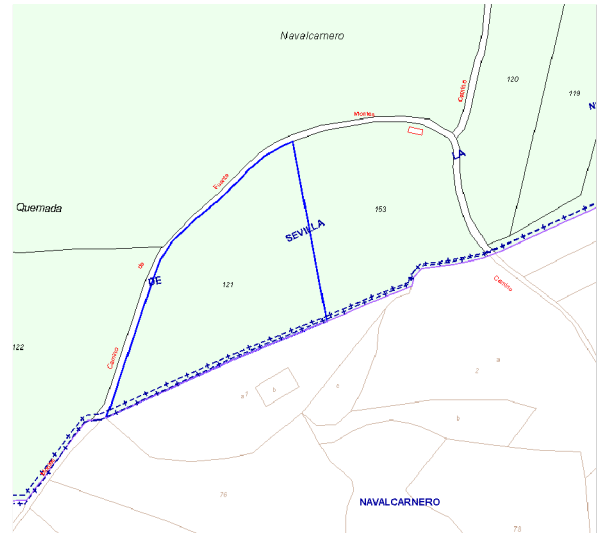
PARCELA/POLIGONO: Polígono 5 Parcela 121 y 153
DS CR NAVALCARNERO 1[X]
REFERENCIA CATASTRAL: 28141A005001210000GU
industrial: 28141A005001530001HI
agrario: 28141A005001530000GU
COORDENADAS UTM: 413256.26 / 4465519.3
SUPERFICIE PARCELA: 22.571 / 19.459 m²
CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

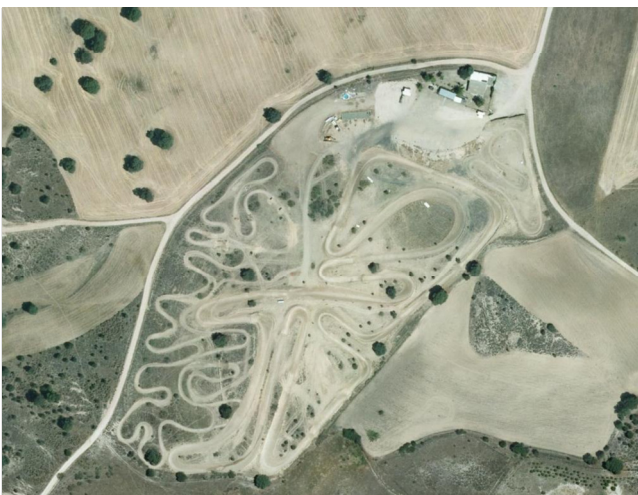
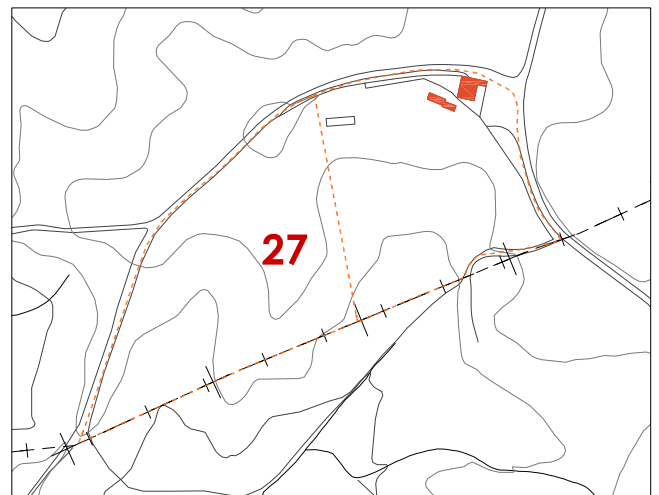
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 60 m²
OCUPACIÓN: 60 m²
USO: INSTALACIÓN CIRCUITO DE MOTOCROSS Y TRIAL
ESTADO: BUENO
FECHA CONSTRUCCIÓN: 1999
AUTORIZACIONES: -
DESCRIPCIÓN:
EDIFICACIÓN DE UNA PLANTA PARA CIRCUITO DE MOTOCROSS
Y TRIAL.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

CUENTA CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.
FECHA RESOLUCIÓN: 30/07/2015
CONCEPTO: INSTALACIÓN CIRCUITO DE MOTOCROSS Y TRIAL

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: SI
VERTIDO: NO
RESIDUOS: NO
RUIDOS: NO
OLORES: NO
MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
OTROS: NO
POSIBLES AFECCIONES: NO
OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

PARCELA/POLIGONO: Polígono 4 Parcela 18. LAS PORTALERAS

REFERENCIA CATASTRAL: 28141A004000180000GA

COORDENADAS UTM: 413755.16 / 4466836.46

SUPERFICIE PARCELA: 2.661 m²

CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

- EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL
- FRANJA PROTECCIÓN PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RIO GUADARRAMA Y SU ENTORNO

EDIFICACIÓNSUPERFICIE CONSTRUIDA: 355 m²OCUPACIÓN: 355 m²

USO: INSTALACIÓN

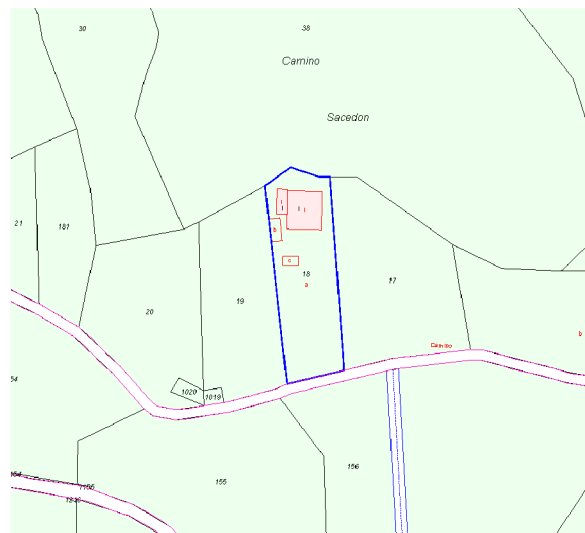
ESTADO: BUENO

FECHA CONSTRUCCIÓN: 1975

AUTORIZACIONES: —

DESCRIPCIÓN:
INSTALACIÓN.**REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**

CUENTA CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO

VERTIDO: NO

RESIDUOS: NO

RUIDOS: NO

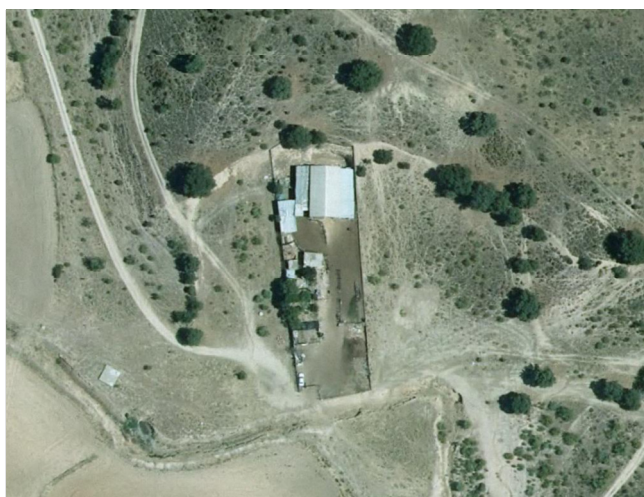
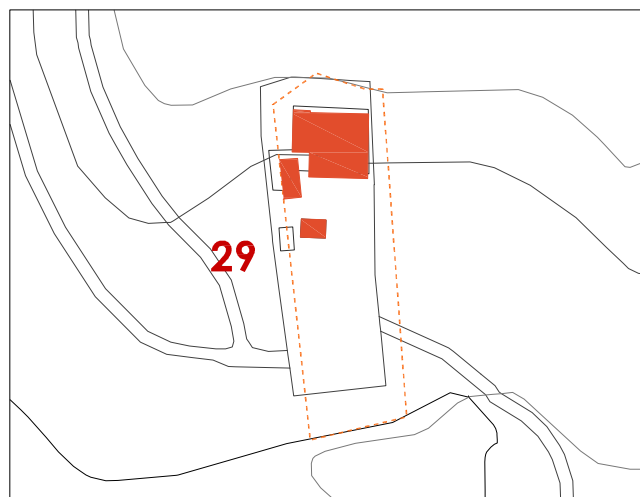
OLORES: NO

MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO

OTROS: NO

POSIBLES AFECCIONES: NO

OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

PARCELA/POLIGONO: Polígono 4 Parcela 269

REFERENCIA CATASTRAL: residencial: 28141A004002690000GZ
agrario: 28141A004002380000GU

COORDENADAS UTM: 413552.39 / 4465981.73

SUPERFICIE PARCELA: 2.751 m²CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL
- FRANJA PROTECCIÓN PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RIO GUADARRAMA Y SU ENTORNO**EDIFICACIÓN**SUPERFICIE CONSTRUIDA: 177 m²OCUPACIÓN: 177 m²

USO: VIVIENDA Y ALMACÉN

ESTADO: DEFICIENTE

FECHA CONSTRUCCIÓN: 1960

AUTORIZACIONES: -

DESCRIPCIÓN:

OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE 6 x 5 METROS DE MEDIDAS APROXIMADAS DE LADRILLO PERFORADO TOSCO, CON ALTURA DE 2,20 METROS APROXIMADAMENTE, CON HUECOS DE PASO Y VENTANA. LA PARCELA SE ENCUENTRA VALLADA CON CERRAMIENTO DE PANELES DE MALLA ELECTROSOLDADA GALVANIZADA UNIDOS Y ANCLADOS AL TERRENO.

CON FECHA 18/5/2006 SE OBSERVA UNA CONSTRUCCIÓN DE MADERA DE 15 m² APROXIMADOS, QUE SE UTILIZA COMO CUADRA O CORRAL PARA EL GANADO EQUINO Y OVINO. SE HA REALIZADO UNA SOLERA DE HORMIGÓN DE UNOS 15 cm DE ESPESOR Y UNA EXTENSIÓN APROXIMADA DE 60 m².

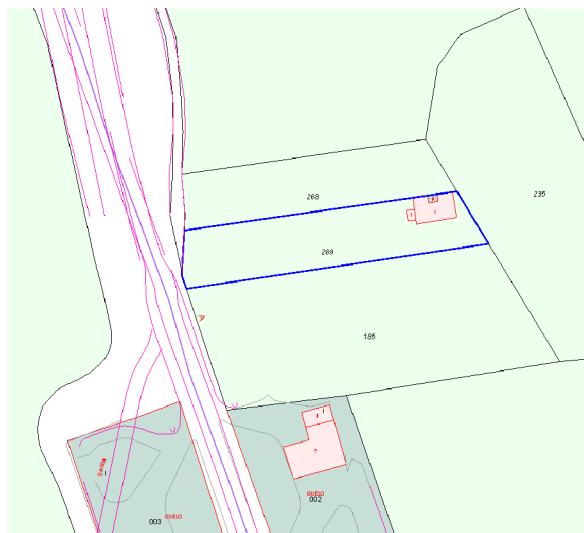
EN RESUMEN 5/4/2016: CASETA DE OBRA, SOLERA DE HORMIGÓN, ESTRUCTURA METÁLICA, DEPÓSITO DE AGUA, PISCINA, BARBACOA, SOLADO, MUROS DE HORMIGÓN.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

ABIERTO EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

FECHA INICIO: 22/11/2007

ACTUACIONES REALIZADAS SIN LICENCIA CASETA DE OBRA, SOLERA DE HORMIGÓN, ESTRUCTURA METÁLICA, DEPÓSITO DE AGUA, PISCINA, BARBACOA, SOLADO, MUROS DE HORMIGÓN.

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO

VERTIDO: NO

RESIDUOS: NO

RUIDOS: NO

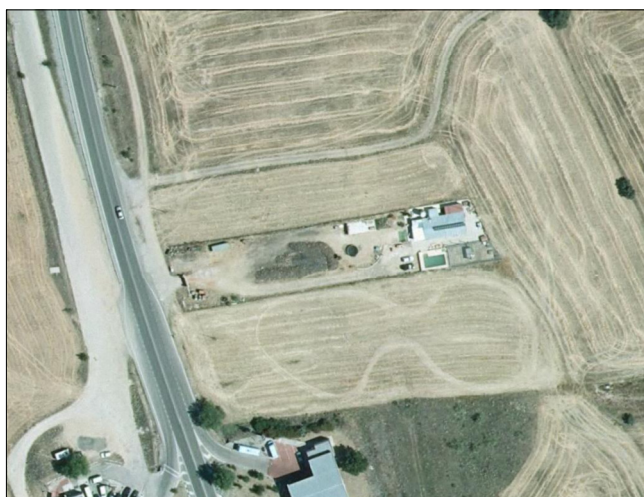
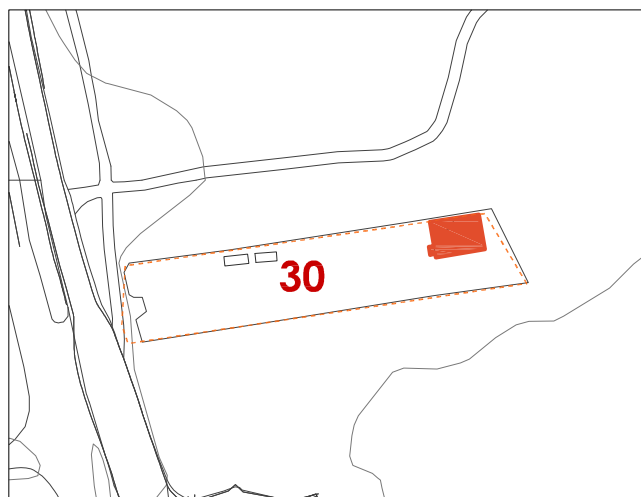
OLORES: NO

MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO

OTROS: NO

POSIBLES AFECCIONES: NO

OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

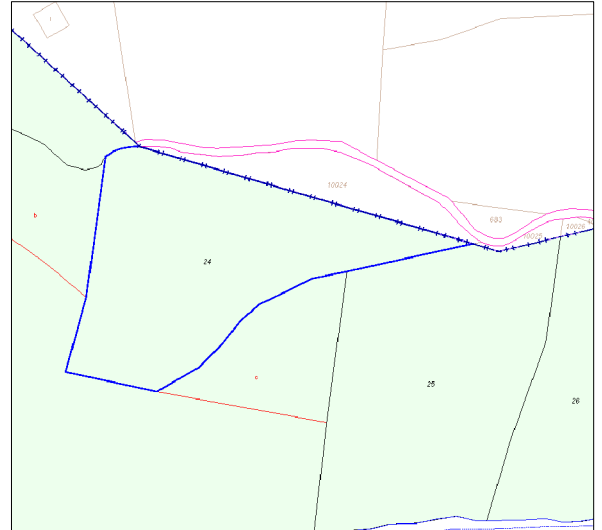
PARCELA/POLIGONO: Polígono 2 Parcela 24
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A002000240000GI
 COORDENADAS UTM: 412829.78 / 4469649.26
 SUPERFICIE PARCELA: 9.583 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

EDIFICACIÓN

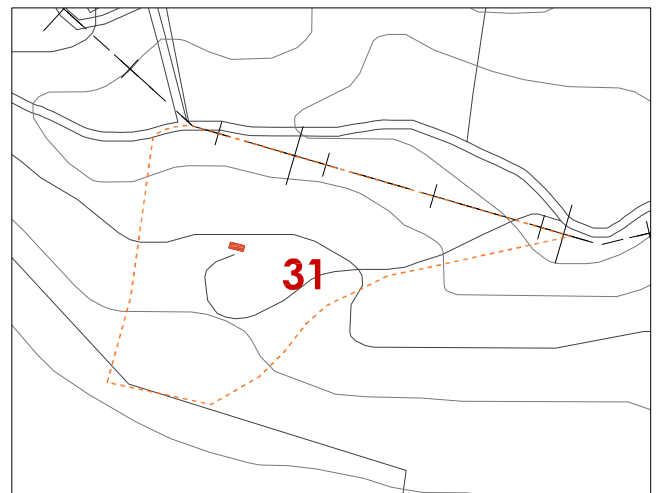
SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: VALLA
 ESTADO: BUENO
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 INSTALACIÓN DE VALLA PERIMETRAL DE LA PARCELA MEDIANTE
 MALLA ANUDADA. CASETA PREFARICADA, CHAPA METÁLICA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

ABIERTO EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.
 FECHA INICIO: 23/12/2010
 ACTUACIONES REALIZADAS SIN LICENCIA: INSTALACIÓN DE
 VALLA PERIMETRAL DE LA PARCELA MEDIANTE MALLA
 ANUDADA.

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

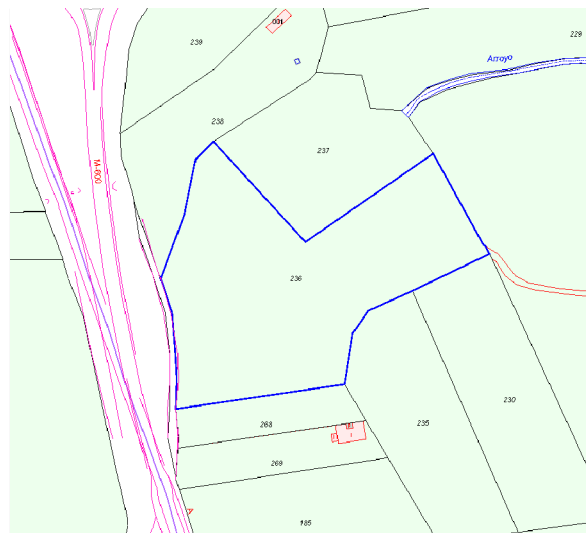
PARCELA/POLIGONO: Polígono 4 Parcela 236
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A004002360000GS
 COORDENADAS UTM: 413520.55 / 4466071.19
 SUPERFICIE PARCELAS: 16.429 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL
 - FRANJA PROTECCIÓN PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO
 DEL RIO GUADARRAMA Y SU ENTORNO

EDIFICACIÓN

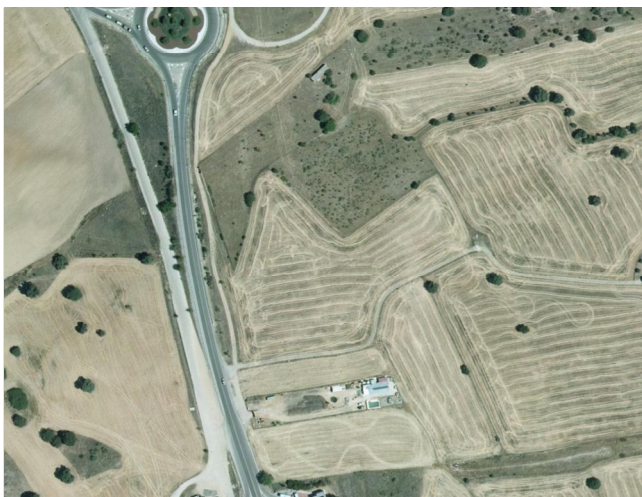
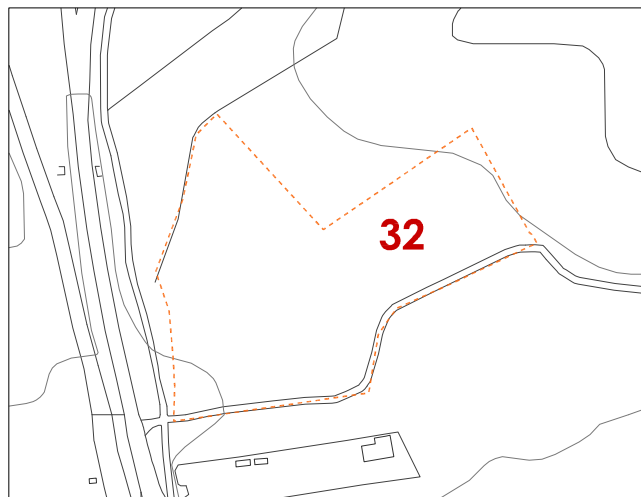
SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: -
 ESTADO: -
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 VALLADO PARCELA RÚSTICA SIN LICENCIA.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

ABIERTO EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.
 FECHA DE INICIO 03/08/2006
 ACTUACIONES REALIZADAS SIN LICENCIA: VALLADO PARCEL
 RÚSTICA

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: FOSA SÉPTICA
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRAFICO**

DATOS GENERALES

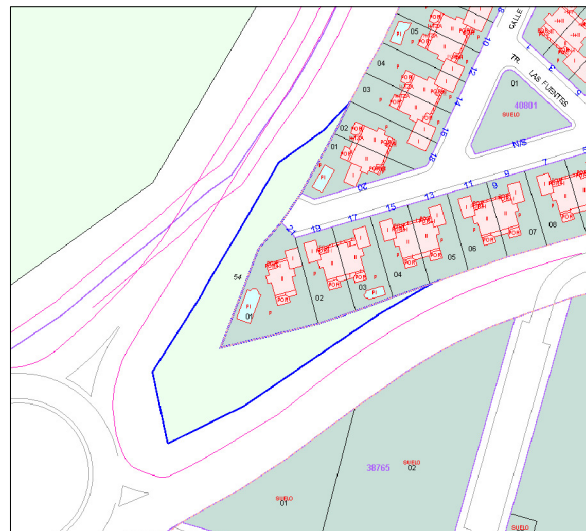
PARCELA/POLIGONO: Polígono 3 Parcela 54
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A003000540000GT
 COORDENADAS UTM: 413793.31 / 4467713.24
 SUPERFICIE PARCELA: 2.159 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

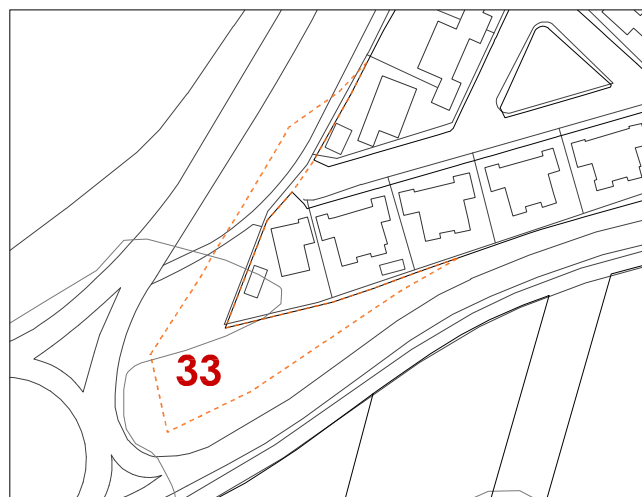
SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: VERTEDERO
 ESTADO: -
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 VERTIDO Y TALA DE ÁRBOLES.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

ABIERTO EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.
 FECHA DE INICIO 04/04/2006
 ACTUACIONES REALIZADAS SIN LICENCIA: VERTIDO Y TALA DE ÁRBOLES.

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

DATOS GENERALES

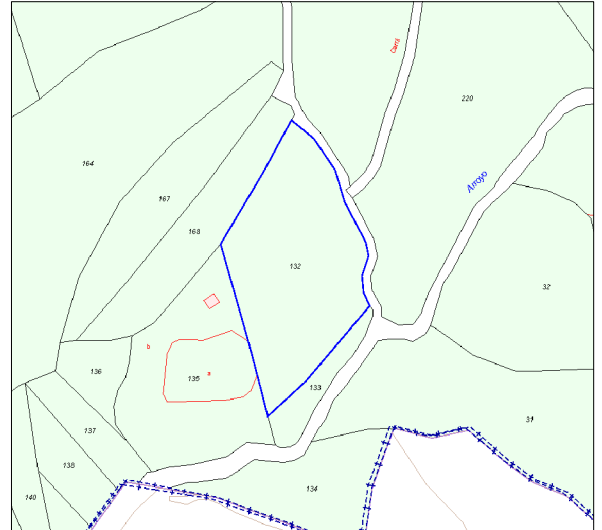
PARCELA/POLIGONO: Polígono 7 Parcela 132
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A007001320000GJ
 COORDENADAS UTM: 410528.85 / 4465642.23
 SUPERFICIE PARCELA: 9.418 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"
 - EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO RECURSO NATURAL

EDIFICACIÓN

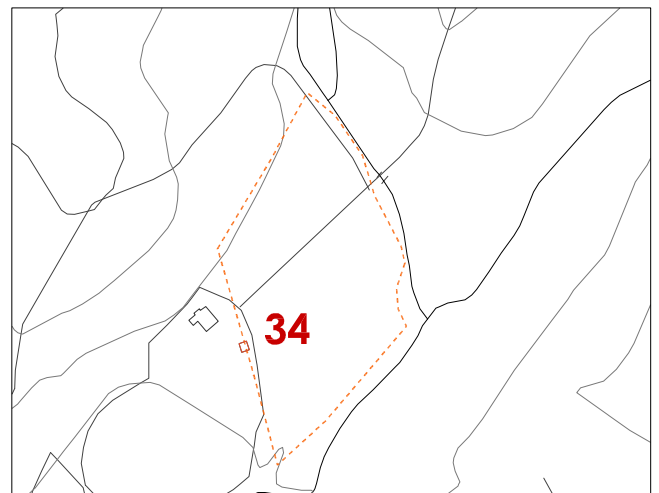
SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: ALJIBE
 ESTADO: -
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 CONSTRUCCIÓN DE ALJIBE.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

ABIERTO EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.
 FECHA DE INICIO 08/09/2014
 ACTUACIONES REALIZADAS SIN LICENCIA: CONSTRUCCIÓN DE ALJIBE

CARTOGRAFÍA CATASTRAL**CONDICIONES AMBIENTALES**

SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA**PLANO CARTOGRÁFICO**

PARCELA/POLIGONO: Polígono 8 Parcela 9
 REFERENCIA CATASTRAL: 28141A008000090000GJ
 COORDENADAS UTM: 409615.03 / 4468665.57
 SUPERFICIE PARCELA: 7.404 m²
 CLASE DE SUELO: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - MONTES PRESERVADOS DE LA LEY 16/95
 - ZEC "CUENCA DE LOS RIOS ALBERCHE Y COFIO"

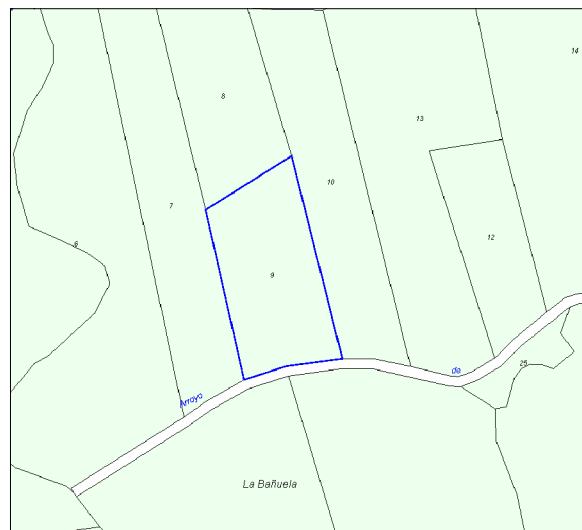
EDIFICACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: - m²
 OCUPACIÓN: - m²
 USO: CASETA E INODORO SOBRE TERRENO
 ESTADO: -
 FECHA CONSTRUCCIÓN: -
 AUTORIZACIONES: -
 DESCRIPCIÓN:
 CASETA E INODORO SOBRE TERRENO.

REGULACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

ABIERTO EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.
 FECHA DE INICIO 30/03/2015
 ACTUACIONES REALIZADAS SIN LICENCIA: CASETA E INODORO
 SOBRE TERRENO

CARTOGRAFÍA CATASTRAL



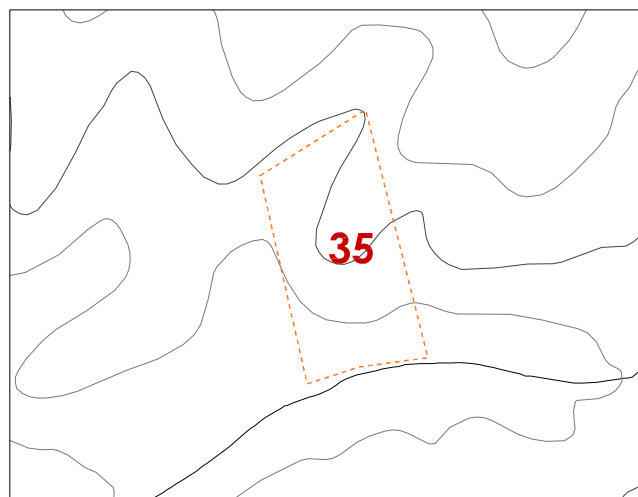
CONDICIONES AMBIENTALES

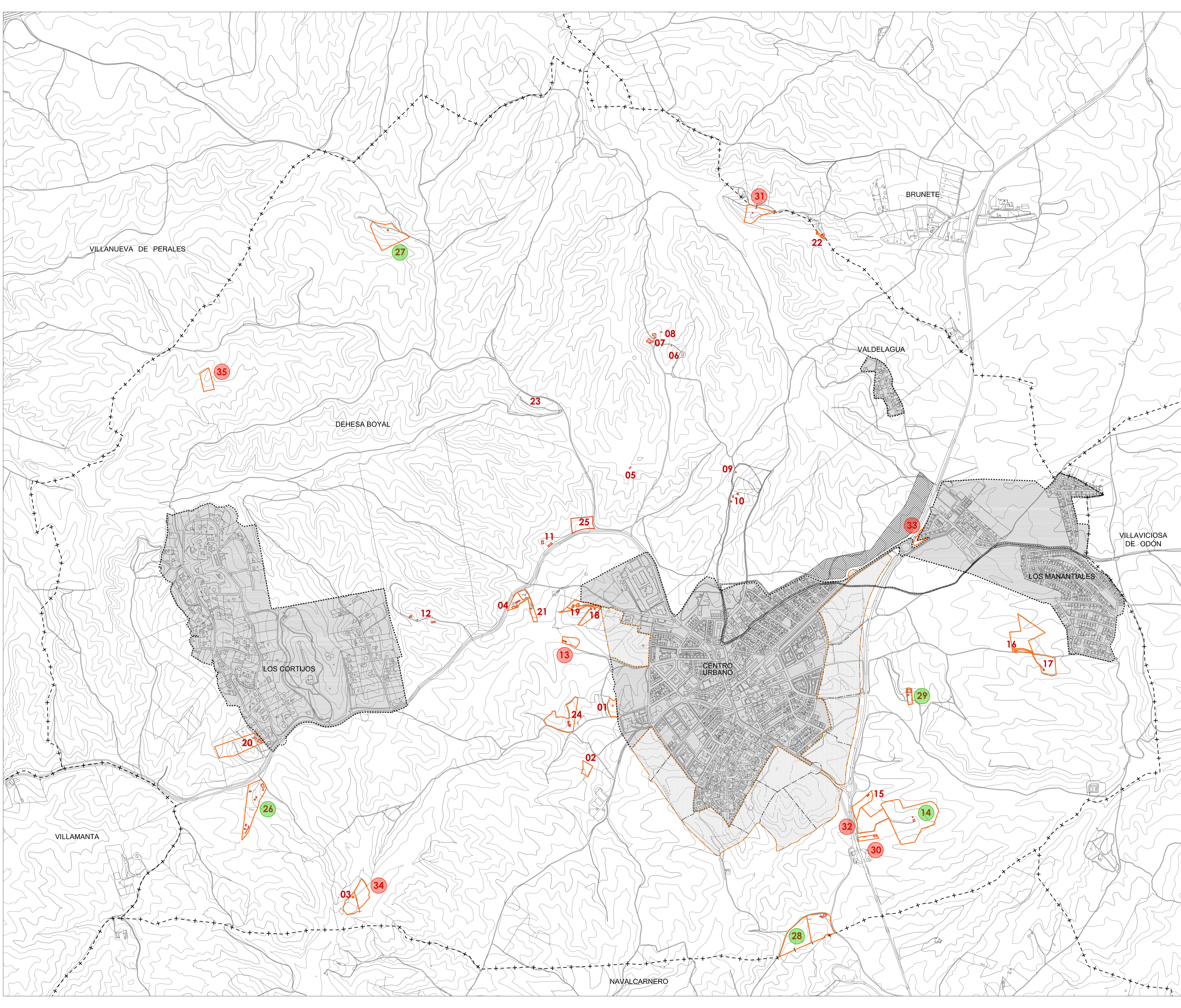
SUMINISTRO DE AGUA: NO
 VERTIDO: NO
 RESIDUOS: NO
 RUIDOS: NO
 OLORES: NO
 MOVIMIENTO DE TIERRAS: NO
 OTROS: NO
 POSIBLES AFECCIONES: NO
 OBSERVACIONES:

FOTO AÉREA




PLANO CARTOGRAFICO



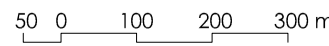



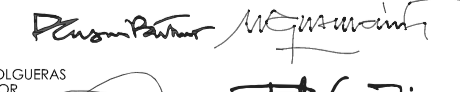

LEYENDA	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	+ - - - - +
SUELO URBANO	▨
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	▨
ELEMENTO INVENTARIADO	29
ELEMENTO INVENTARIADO CON EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA	29
ELEMENTO INVENTARIADO CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	29




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA

PLANO: **IN1** HOJA: **INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

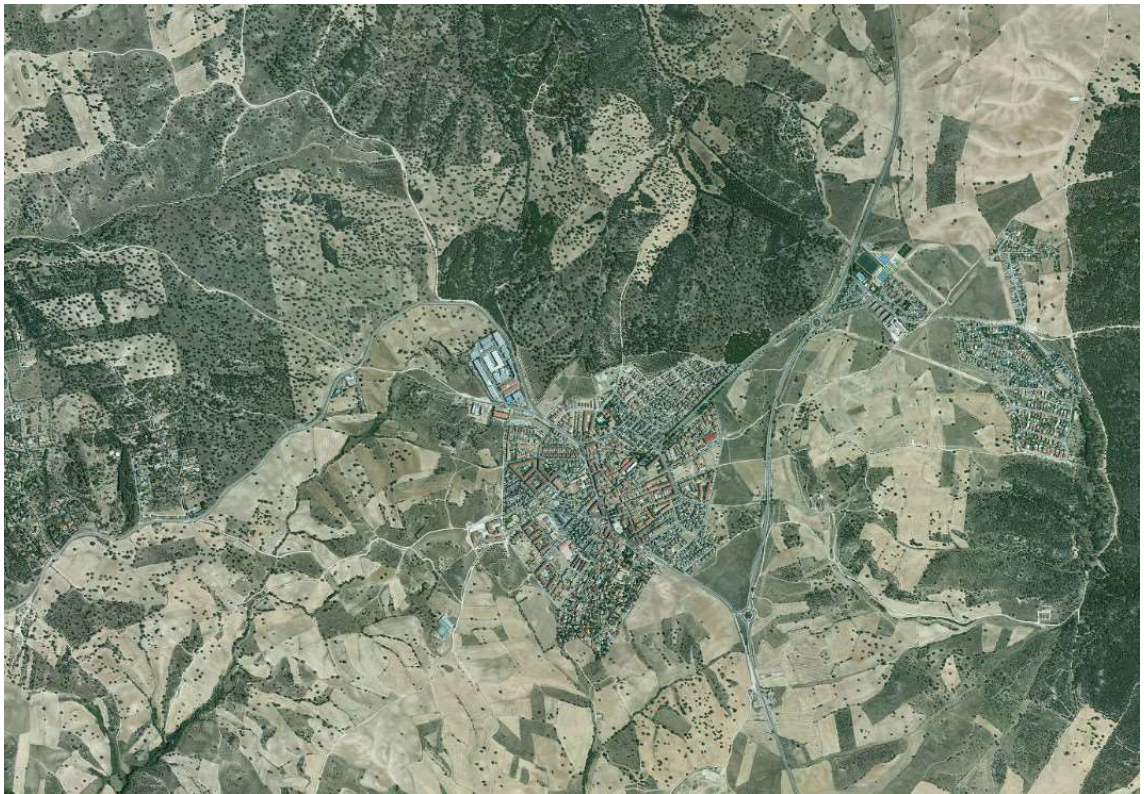
ESCALA: 1/10.000
 

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA (MADRID)

DOCUMENTO V: ESTUDIO DE VIABILIDAD

MARZO DE 2018



AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA
LA NUEVA



ESTUDIO DE VIABILIDAD

ÍNDICE:

CONSIDERACIONES PREVIAS.....	3
INTRODUCCIÓN.....	9
A.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO AL DESARROLLO URBANO ADOPTADO.....	13
B.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO A LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN Y POSIBILIDADES ECONÓMICO-FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS.	19



CONSIDERACIONES PREVIAS



0.- CONSIDERACIONES PREVIAS

Los aspectos económicos, derivados de las propuestas de ordenación, tanto a nivel de planeamiento general (PG), como de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) que quedaron incluidos en la Ley del Suelo 1975 (Texto Refundido 1976) y su Reglamento de Planeamiento (RD 1978), no obstante haberse tenido en cuenta en toda la legislación Urbanística hasta la actualidad, han sido objeto de importantes modificaciones respecto a su inclusión vinculante en el planeamiento y en la intervención del sector público o privado.

0.1.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (RD 1978).

0.1.1.- Planeamiento General.

En el Reglamento de Planeamiento y respecto a la programación y justificación económica de las determinaciones de planeamiento general, son de señalar los siguientes artículos:

Art. 19-c: Programación en dos cuatrienios del desarrollo del Plan. Coordinación de las inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos Ministeriales.

Art. 26-3: Actuaciones públicas y privadas en suelo urbanizable programado.

Art. 29/j: En suelo urbano evaluación económica para implantación de servicios y ejecución de obras de urbanización.

Art. 38/j: La Memoria de Información de los Planes Generales contendrán:

Obras programadas y política de inversiones públicas que puedan influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en el Plan Nacional de Ordenación, la planificación económica y social y, en su caso, en el Plan Director Territorial de Coordinación, así como las de cualquier otro Plan o Proyecto de los Órganos de la Administración del Estado, o de los entes locales, o institucionales, que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.

Art. 41: Contenido del Programa de Actuación:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.



4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

Art. 42: Estudio Económico Financiero. Contenido:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) (Sistemas Generales, del presente Reglamento) y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

0.1.2.- Planeamiento de Desarrollo (Documentación Planes Parciales)

Art. 45-h): Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 45-i): Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

Art. 46: Iniciativa particular:

b) Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento.

1º) Plazos de ejecución.

2º) Construcción, en su caso, de edificios dotacionales.

3º) Conservación de la urbanización.

c), d) Garantías y medios económicos.



0.2.- LEY 6/1998 DE 13 DE ABRIL.

0.2.1.- Exposición de Motivos.

1. "Las sucesivas reformas de nuestra legislación urbanística han ido incrementando la complejidad de este sector del ordenamiento jurídico al multiplicar, a veces innecesariamente, las intervenciones administrativas en las distintas fases de los procesos de desarrollo urbano..."

La Ley 8/90 (Texto Refundido 1/92) que fue objeto de sentencia TC de 20-III-97, llevó esta línea de tendencia a sus últimas consecuencias y su fracaso, que hoy es imposible ignorar, reclama una enérgica rectificación cuyo norte no puede ser otro que la búsqueda de una mayor flexibilidad que, de un lado, elimine los factores de rigidez que se han ido acumulando y, de otro, asegure a las Administraciones públicas responsables de la política urbanística una mayor capacidad de adaptación a una coyuntura económica cambiante, en la que los ciclos de expansión y recesión se suceden con extraordinaria rapidez.

"... El régimen urbanístico del suelo prescinde así de imponer a los propietarios un sistema de actuaciones programadas por la Administración, sin datos ni garantías efectivas que aseguren su ejecución, que ésta solo está en condiciones de ofrecer en relación a sus propias actuaciones".

0.3.- LEY 9/2001 DE 17 DE JULIO DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

0.3.1.- Exposición de motivos.

VIII- Siguiendo las pautas de la cultura urbanística existente, en el Título III de la presente Ley se desprograma el planeamiento urbanístico y, por el contrario, se programa la gestión y ejecución urbanística. La finalidad de este cambio tiene por objeto evitar que el modelo de ordenación urbanística quede obsoleto por incumplimiento de los antiguos programas de actuación de la legislación urbanística, consiguiendo, por el contrario, que se desarrolle el suelo según las necesidades sociales (mediante la creación de la figura del promotor).

0.3.2.- (Artículo 43/b) Estudio de Viabilidad.

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.



0.4.- LEY 7/2015 DE 30 DE OCTUBRE (ESTATAL)

0.4.1.- Artículo 22/4

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización (SUZS (PP)), de reforma o renovación de la urbanización (SUNC (AU)) y de las actuaciones de dotación (SUC (AD)) deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

0.4.2.- Artículo 22/5

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación (...)

0.5.- RESUMEN.

La relación cronológica de legislación, aplicable desde 1.978 (Reglamento de Planeamiento) hasta la actualidad (Ley 7/2015 Estatal actualizada a junio 2013), permite apreciar cómo han ido variando los agentes públicos y privados en su grado de intervención en el proceso de ejecución de la urbanización (y edificación, en su caso) y la posterior conservación de la misma.

EN el Reglamento de Planeamiento 1.978, dejando aparte la programación del suelo urbanizable en dos etapas de 4 años, es de señalar la diferenciación exigida del carácter público o privado de las inversiones (indicando los organismos o entidades públicos que las asumen), la referencia a la evaluación económica de las obras de los Sistemas Generales, así como del suelo urbano y del urbanizable programado. En cuanto a Entidades Públicas se alude desde los “distintos Departamentos Ministeriales” hasta al Plan Nacional de Ordenación (Art. 38/j).

Tan extensa programación vinculante llevó, en la Ley Estatal 1998, a prescindir de este estricto sistema de actuaciones (ver apartado 0.2.1.- Exposición de Motivos. Último párrafo). La Ley 9/2001 (L.S.C.M.) trata de asumir la desprogramación del planeamiento y programar solo la gestión, como quedó expresado en su Exposición de Motivos.



De aquí que:

- Los Planes Generales han de contener un “Estudio de viabilidad” que debe incorporar, entre otra, la documentación que el art.42 del Reglamento de Planeamiento exige para el estudio económico financiero, Además, de forma no obligatoria pero sí recomendable, informe de sostenibilidad económica del conjunto de las actuaciones, que servirá de base para la de los instrumentos de ordenación de cada ámbito, estos si exigibles por el TRLS 7/2015.
- Los Planes Parciales (y en general, cualquier planeamiento de desarrollo, incluso en suelos urbano consolidado) un Informe de Sostenibilidad Económica y oro de viabilidad económica, que debería incluir el contenido que los artículos 45.h y 45i del Reglamento de Planeamiento exigen para los planes parciales.

Si bien el planeamiento de desarrollo (u ordenación pormenorizada) puede concretar inversiones en ejecución de obras de urbanización y conservación de las mismas, el planeamiento general requiere un encuadre más global, debe admitir cierto grado de flexibilidad y no debe imponer decisiones temporales o económicas a las Administraciones Estatales o Comunitarias (ni, por supuesto, al propio Ayuntamiento condicionando los presupuestos anuales municipales).



INTRODUCCIÓN



INTRODUCCIÓN

El denominado “Estudio de viabilidad” requerido en su Art. 43 por la L.S.C.M. como uno de los documentos que forman parte del contenido del PG ha de enmarcarse en los criterios que el RDL 7/2015 (Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRS)) señala como principios fundamentales del “desarrollo sostenible”.

El desarrollo sostenible integra tres componentes:

- Dimensión ambiental: protección y promoción del medio ambiente.
- Dimensión económica: mantenimiento o mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.
- Dimensión social: lucha contra los problemas de desigualdad económica y social.

La innovación más significativa del RDL 7/2015 (TRLRS) es la introducción del concepto de “sostenibilidad económica” diferenciándolo del que ha venido siendo denominado como “viabilidad económica”. Los antiguos Estudios Económico Financieros de los Planes Generales tenían la finalidad de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de nuevas piezas de la ciudad sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada.

La justificación de que los costes eran asumibles por el sector público (Ayuntamiento y otros organismos de nivel superior) implicaba la asignación del gasto correspondiente, tanto en los presupuestos anuales municipales (con el consiguiente estudio sobre la capacidad de endeudamiento del Ayuntamiento, en su caso), como sobre las previsiones, también presupuestarias, de Entidades Estatales o Autonómicas (lo cual era, al menos, aleatorio).

A nivel de Planeamiento General el Estudio de Viabilidad Económica evalúa la disponibilidad de recursos necesarios generados por las propias propuestas para llevar a cabo las mismas. De aquí que, el contenido del “Estudio de Viabilidad” del PG (exigido en el Art. 43/b de la L.S.C.M.) debe incidir, a nuestro entender, en la justificación de dos aspectos:

- a) Que el desarrollo propuesto por el PG sea “sostenible”, es decir, que el consumo de los recursos naturales de todo tipo, necesarios para la colonización propuesta del territorio, no representen el agotamiento y destrucción irreversibles de los mismos.



- b) Que las propuestas del Plan sean asumibles, desde el punto de vista económico por los agentes urbanizadores. Es decir, que los costes no representen una carga insalvable para la ejecución del Plan, teniendo en cuenta las posibilidades reales de financiación y gestión de dichos operadores (públicos o privados) a quien se asigne el gasto.

Por otra parte, tal como se justifica en la memoria del PG, la sostenibilidad del “Modelo adoptado” sigue los principios básicos, que la Ley 9/2001, en su Art. 3, señala como “rectores” de toda Ordenación Urbanística y que son los siguientes:

- 1. Son principios rectores de la ordenación urbanística:
 - a) Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.
 - b) El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.
 - c) Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.
 - d) El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.

A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.

El Art. 22 del TRLS de 2015 incide en la evaluación económica y social únicamente de las denominadas Actuaciones de nueva Urbanización, Reforma o Renovación de la Urbanización y Actuaciones de Dotación, exigiendo la inclusión en el correspondiente instrumento de desarrollo de ordenación de un informe o memoria de sostenibilidad económica en que se ponderará:

- a) El impacto de la actuación en la Hacienda Pública afectada (en nuestro caso el Ayuntamiento).

Se trata de evaluar, en el momento de inicio de la tramitación de la figura de planeamiento de desarrollo, si la futura conservación de las nuevas infraestructuras y redes públicas, una vez construidas y recibidas por el Ayuntamiento, implican para



éste una carga asumible. Si el balance fiscal (diferencia entre ingresos corrientes y gastos de funcionamiento) es positivo la Actuación puede considerarse sostenible.

b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En términos de creación de empleo en el mismo municipio, facilitando asimismo una reducción de “viajes” a la futura población residente mediante la existencia de otros usos terciarios e industriales que acompañen al residencial.

Por tanto, los planes de desarrollo de estos ámbitos deben justificar la sostenibilidad económica, elaborando en su momento el oportuno Informe de Sostenibilidad Económica, con independencia del Informe del elaborado para el PG.

De acuerdo con lo expuesto a continuación se justifica: A) la viabilidad del PG respecto al desarrollo urbano adoptado y B) la viabilidad del PG respecto de las capacidades de iniciativa y gestión públicas y privadas.

La viabilidad respecto a la sostenibilidad ambiental del modelo territorial se justificará en el Documento Ambiental Estratégico.



A.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO AL DESARROLLO URBANO ADOPTADO



ÍNDICE

A.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO AL DESARROLLO URBANO

ADOPTADO

1. En relación con la legislación sectorial.....	16
2. En relación con las infraestructuras de comunicaciones.	16
3. En relación con las infraestructuras sociales y energéticas.....	16



El Nuevo Plan General incluye dos tipos de propuestas relacionadas con el desarrollo del Municipio, que se enmarcan en dos objetivos principales:

El 1º consiste en priorizar la conservación y puesta en valor de los extensos suelos protegidos, pertenecientes a la ZEC “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio”, ZEPA “Encinares del río Alberche y río Cofio”, zec “Cuenca del río Guadarrama” montes preservados, vías pecuarias, red de cauces públicos, etc.

El 2º objetivo está relacionado con plantear un desarrollo contenido de los suelos ya previstos por las vigentes NN.SS., de forma que el modelo final sea algo más compacto y por tanto más sostenible que el anterior, localizando las actuaciones urbanizadoras en continuidad con la trama urbana existente y preservando los terrenos naturales que quedan más desligados de dicha trama.

De acuerdo con los principios anteriores, las superficies de las distintas clases de suelo son las siguientes:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO			Superficie m2	Porcentaje
Término municipal			24.735.594	100,00%
Suelo urbano	Consolidado	Centro	1.173.332	2.525.400,00
		Los Manantiales	393.520	
		Los Cortijos	921.164	
		Valdelagua	37.384	
	No consolidado	Actuaciones de Urbanización	248.857	709.313,00
		Otros	460.456	
Total			3.234.713	13,08%
Suelo urbanizable Sectorizado	Sectores	SR-A	94.406	2,81%
		SR-B	73.775	
		SR-C	44.802	
		SR-D	47.773	
		SR-E	67.276	
		SR-F	65.284	
		SR-G	51.590	
		SR-H	39.747	
		SR-I	56.512	
		SR-J	53.168	
		SR-K	36.226	
		SR-L	63.770	
		Total		
Suelo No Urbanizable de Protección			20.806.552	84,12%

Tal como puede comprobarse, la superficie de suelo adscrita a los nuevos desarrollos representa un mínimo porcentaje de la superficie total, lo cual garantiza la sostenibilidad del modelo territorial, al preservar la inmensa mayoría del suelo como no urbanizable de protección, tanto en la categoría de suelos protegidos por legislación sectorial como los



restantes que protege el propio Plan General, a fin, principalmente, de garantizar la utilización racional del territorio, como recurso natural.

1. En relación con la legislación sectorial.

Las propuestas contenidas en el Nuevo Plan General tratan de ser absolutamente respetuosas con la legislación vigente en materia medioambiental y urbanística, lo cual deriva en la seguridad de que el desarrollo propuesto, cuya ejecución queda controlada en sus diferentes y numerosos aspectos, por el sometimiento del mismo a dicha legislación, pueda considerarse “sostenible”.

2. En relación con las infraestructuras de comunicaciones.

El Avance del Nuevo Plan General no plantea propuestas respecto a las vías de comunicación de competencia de la Comunidad de Madrid, que estructuran el territorio, que pudieran implicar impactos negativos en el medio natural. El PG renuncia a actuaciones radicales como variantes o grandes enlaces, por sus potenciales efectos negativos sobre el el paisaje y los espacios naturales.

Por tanto el modelo de ciudad se inserta adecuadamente sin afecciones relevantes sobre las infraestructuras regionales, que a su vez confieren a la trama urbana la necesaria accesibilidad y soporte para su correcta movilidad.

3. En relación con las infraestructuras sociales y energéticas.

Las infraestructuras hidráulicas y energéticas del municipio soportan adecuadamente el modelo territorial presente y futuro.

Además de lo indicado en el presente capítulo, las infraestructuras de gua y su suficiencia se recogerán en el estudio hidrológico que forme parte del Plan General.

Respecto de las infraestructuras hidráulicas, con motivo de la aprobación de las NNSS2001 se suscribió el oportuno convenio de depuración considerando todos los nuevos desarrollos,



que como se ha señalado anteriormente son similares a los que plantea el presente Plan General. Si bien esta Adenda deberá actualizarse con el Plan General, las infraestructuras previstas en dicha Adenda garantizan la viabilidad de los sectores propuestos en lo referente a aducción, abastecimiento, saneamiento y depuración.

Respecto de la depuración, cabe señalar que la EDAR de Sevilla la Nueva, actualmente en ampliación, cuenta con capacidad suficiente para asumir los vertidos de los desarrollos propuestos.

Además el presente PG recoge exigencias de consumo de agua que sin duda supondrán una reducción de los caudales que deban tratarse en la EDAR.

En cuanto a la red de saneamiento de aguas residuales, en el municipio cuenta con conducciones con capacidad suficiente para absorber los caudales generados por los desarrollos, teniendo en cuenta lo ya señalado anteriormente.

La aducción y distribución de agua, gestionada por Canal de Isabel II Gestión, garantiza la viabilidad de suministro y servicio en las debidas condiciones de caudal y salud pública. En el municipio existe una infraestructura adecuada que incluye todos los elementos necesarios: conducciones de aducción, de distribución, depósitos de agua, etc. La Adenda prevé las necesarias nuevas redes, ampliaciones y refuerzos.

Los costes previstos en la Adenda son las siguientes:



Infraestructuras	Descripción	Valoración (Euros c/IVA)
a) Abastecimiento		
Refuerzo aducción	P.p. tibería de DN 1200/1000 mm desde Canal de Valmyor	1.783.744,83
Nuevo depósito regulación en Sevilla la Nueva	Nuevo depósito de 12,325 m3	1.427.854,20
Aducción a depósito	Tubería de 3,700 m y DN 400 mm	793.559,11
Semianillo de distribución eel casco urbano	Tubería de 20 m y DN 500 mm	6.556,38
	Tubería de 840 m y DN 400 mm	202.210,93
	Tubería de 3,700 m y DN 300 mm	603.177,56
	Tubería de 1,625 m y DN 200 mm	167.716,41
Red de distribución de Los Cortijos	Tubería de 1,800 m y DN 300 mm	254.750,36
Suma parcial abastecimiento		5.239.569,78
b) Saneamiento y Depuración		
Sistema general de colectores municipales	Colectores y EBAR intercaladas	1.274.980,51
Ampliación EDAR de Sevilla la Nueva	Ampliación colectores y EDAR en 3.500 m3/d	6.617.648,92
Suma parcial saneamiento y depuración		7.892.629,43
TOTAL INVERSIONES		13.132.199,21

Si consideramos que la repercusión fuese por unidades de aprovechamiento, obtendríamos:

- Aprovechamiento ámbitos de suelo urbanizable y urbano no consolidado: 203.886 m²c.
- Repercusión: 64,40 €/m²c.

En todo caso la viabilidad en relación con las infraestructuras, el medio ambiente y el modelo territorial, se verificará mediante los oportunos informes sectoriales y de las compañías suministradoras.



**B.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL
RESPECTO A LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y
GESTIÓN Y POSIBILIDADES ECONÓMICO-
FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS**



ÍNDICE

B.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO A LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN Y POSIBILIDADES ECONÓMICO-FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS.

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	21
2. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	23
2.1. Estimación de gastos.....	23
2.2. Estimación de ingresos.....	24
3. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PÚBLICA.....	25
3.1. Estimación de gastos.....	25
3.2. Estimación de ingresos.....	26
4. CONSIDERACIONES GLOBALES Y CONCLUSIONES.....	27



1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

El estudio de Viabilidad, señalado en el Art. 43 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid entre los documentos que integran el contenido de los Planes Generales, ha de justificar, tanto la sostenibilidad de la propuesta, como su viabilidad, en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

En cuanto a la sostenibilidad del modelo territorial adoptado, el Estudio de Incidencia Ambiental o Estratégico que se adjunta formando parte integrante de la documentación del PG, así como el apartado precedente, cumplimentan de forma suficiente el requerimiento de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a efectos de la sostenibilidad del desarrollo propuesto.

En cuanto a la viabilidad económico-financiera de la propuesta y en especial respecto a los agentes públicos y privados responsables del gasto, es de señalar:

- a) La urbanización completa de los ámbitos de suelo urbano comprende la ejecución de zonas verdes y equipamientos, además de los viarios interiores a que dé lugar su ordenación. Todo ello a cargo de la iniciativa privada.
- b) La urbanización completa de los sectores de suelo urbanizable será a cargo de la iniciativa privada (Junta de Compensación) incluyendo las redes públicas interiores, supramunicipales, generales y locales correspondientes.
- c) La ejecución de las posibles edificaciones, con uso de equipamiento, que se califican como redes generales, serán a cargo de las Administraciones (Ayuntamiento y/o Comunidad de Madrid), en la proporción que corresponda.
- d) La mayor parte de las actuaciones a llevar a cabo dentro de las propuestas del Plan General, salvo las imputables legalmente a los propietarios, serán de iniciativa pública, mediante inversión municipal y subvención supramunicipal, principalmente regional (PYR y ayudas para la rehabilitación). Son principalmente las siguientes:
 - Enlaces sobre la M-523 no imputables a los promotores, en especial la de la urbanización Los Cortijos.



- Expropiación de los suelos necesarios para las conexiones peatonales y ciclables en suelo no urbanizable previstas por el PG.
 - Expropiación de la parcela prevista para la implantación del futuro cementerio.
 - Actuaciones de mejora en la conectividad de la red de vías pecuarias.
 - Actuaciones mejora sobre en el Centro Histórico.
 - Medidas medioambientales a definir en el Estudio Ambiental Estratégico.
- e) La valoración estimada de los suelos urbanizados de cesión al Ayuntamiento, con capacidad para poder edificar el 10% del aprovechamiento total de la Actuación que corresponda a incorporar al patrimonio municipal del suelo.
- f) El valor estimado del suelo de las parcelas de titularidad municipal de carácter patrimonial.
- g) El presente estudio no es vinculante para los presupuestos municipales. La estimación de gastos e ingresos son una posible hipótesis, en base a la cual se justificaría la viabilidad económica del PG. Por tanto pueden existir otras alternativas igualmente válidas y diferentes a las aquí planteadas. En todo caso las acciones a ejecutar a lo largo del desarrollo temporal del PG, deberán ir incorporándose a las distintas partidas de los presupuestos municipales, en la forma en que el Ayuntamiento estime conveniente para el interés general y en función de las circunstancias económicas y sociales de cada momento.



2. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PRIVADA

2.1. Estimación de gastos.

Ejecución de obras de urbanización:

- Valoración media estimada s/ m² de viario: 120 €/m²
- Valoración media estimada s/ m² de suelo bruto: 20 €/m²

Ejecución zonas verdes públicas:

- Valoración media estimada s/ m² de zona verde: 20 €/m²

Otros gastos (de gestión, financieros, proyectos, licencias, impuestos, etc.)

- Repercusión media estimada sobre m² de repercusión de suelo urbanizado: 60 €/m^{2c}
- Repercusión estimada costes de infraestructuras hidráulicas: 64,40 €/m^{2c}

Aplicando estos valores unitarios sobre los ámbitos previstos en el PG obtendríamos las siguientes cifras:

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Obras urbanización (€/m2)	Otros gastos (€/m2)	Total gastos (€)
AU1 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	36.571	5.750	731.420	641.700	1.373.120
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	10.602	2.600	212.040	290.160	502.200
AU3 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	201.684	8.067	4.033.680	900.317	4.933.997
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	94.406	25.490	1.888.120	2.844.642	4.732.762
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	73.775	19.919	1.475.500	2.222.988	3.698.488
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	44.802	12.097	896.040	1.349.974	2.246.014
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	47.773	12.899	955.460	1.439.496	2.394.956
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	67.276	18.165	1.345.520	2.027.160	3.372.680
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	65.284	17.627	1.305.680	1.967.137	3.272.817
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	51.590	13.929	1.031.800	1.554.510	2.586.310
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	39.747	10.732	794.940	1.197.657	1.992.597
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	56.512	15.258	1.130.240	1.702.820	2.833.060
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	53.168	14.355	1.063.360	1.602.058	2.665.418
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	36.226	9.781	724.520	1.091.562	1.816.082
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	63.770	17.218	1.275.400	1.921.518	3.196.918
TOTALES			943.186	203.886	18.863.720	22.753.699	41.617.419



2.2. Estimación de ingresos.

En primer lugar se han analizado los valores de repercusión de suelo, obteniéndose de dicho estudio unos valores unitarios medios de repercusión de los usos globales (residencial multifamiliar baja densidad). También se consideran los beneficios de promoción, de aproximadamente el 10% del valor de venta. Aplicando los valores estimados de repercusión de suelo urbanizado y beneficio de la promoción, sobre los aprovechamientos patrimonializables de los ámbitos del PG, obtenemos los siguientes valores (ingresos):

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Superficie patrimonializ (m2c)	Valor de repercusión (€/m2c)	Beneficio promotor (€/m2c)	Valor total (€)
AU1 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	36.571	5.750	5.175	350	150	2.587.500
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	10.602	2.600	2.340	350	150	1.170.000
AU3 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	201.684	8.067	7.261	350	150	3.630.312
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	94.406	25.490	22.941	300	120	9.635.076
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	73.775	19.919	17.927	300	120	7.529.477
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	44.802	12.097	10.887	300	120	4.572.492
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	47.773	12.899	11.609	300	120	4.875.712
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	67.276	18.165	16.348	300	120	6.866.189
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	65.284	17.627	15.864	300	120	6.662.885
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	51.590	13.929	12.536	300	120	5.265.275
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	39.747	10.732	9.659	300	120	4.056.579
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	56.512	15.258	13.732	300	120	5.767.615
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	53.168	14.355	12.920	300	120	5.426.326
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	36.226	9.781	8.803	300	120	3.697.226
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	63.770	17.218	15.496	300	120	6.508.366
TOTALES			943.186	203.886	183.498			78.251.030

Sobre el conjunto de estos valores habría de añadir en el apartado de gastos el coste de adquisición inicial de los terrenos, que en condiciones normales estimarse en un porcentaje medio del entre el 30% y el 40% del valor de venta. De acuerdo con ello y a la vista de ambos cuadros, pueden considerarse asumibles los desarrollos planteados en el PG en condiciones normales de mercado.



3. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PÚBLICA

3.1. Estimación de gastos.

Se relacionan y valoran en este capítulo las distintas actuaciones de iniciativa municipal que habrán de llevarse a cabo en aplicación de las determinaciones de planeamiento y ejecución del Plan General.

Del coste total de las acciones que deben llevarse a cabo, se consideran imputables al municipio parte de las mismas, estimando que parte de las mismas podrán ser financiadas por organismos supramunicipales, vía subvención, plan PYR, fondos europeos, ayudas estatales para la rehabilitación, etc.

Se recogen como gastos un importe aproximado correspondiente a las medidas que sobre distintos aspectos ambientales serán concretadas en el Estudio Ambiental Estratégica, dirigidas a movilidad sostenible, gestión de residuos, medidas de protección acústica, etc.

Aplicando estos valores unitarios sobre las principales acciones a llevar a cabo por la iniciativa pública en los distintos ámbitos y zonas del PG obtendríamos las siguientes cifras:

Actuación	Longitud de la actuación (m)	Superficie de la actuación (m ²)	Coste estimado unitario	Coste estimado total (€)	Financiación municipal (*)
Enlace Cortijos M-523		10.000	85	850.000	680.000
Expropiación de los suelos necesarios para las conexiones peatonales y ciclables en suelo no urbanizable previstas por el PG.		20.000	6	120.000	96.000
Expropiación de la parcela prevista para la implantación del futuro cementerio.		30.000	6	180.000	126.000
Actuaciones mejora sobre en el Centro Histórico.		7.000	80	560.000	280.000
Actuaciones de mejora en la conectividad de la red de vías pecuarias.	2.000	16.000	5	80.000	48.000
Medidas medioambientales a definir en el Estudio Ambiental Estratégico.			100.000	100.000	100.000
Ejecución de equipamientos públicos			3.000.000	3.000.000	1.500.000
Total				4.890.000	2.830.000

(*) Resto financiación privada o supramunicipal



3.2. Estimación de ingresos.

Dentro de la estimación de ingresos se consideran, a los efectos del presente estudio de viabilidad, los ingresos correspondientes a la obtención del % de aprovechamiento lucrativo de los distintos ámbitos de SUNC y SUZS, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Superficie cesión aprovech. (m2c)	Valor de repercusión (€/m2c)	Valor total (€)
AU1 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	36.571	5.750	575	350	201.250
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	10.602	2.600	260	350	91.000
AU3 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	201.684	8.067	807	350	282.358
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	94.406	25.490	2.549	300	764.689
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	73.775	19.919	1.992	300	597.578
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	44.802	12.097	1.210	300	362.896
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	47.773	12.899	1.290	300	386.961
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	67.276	18.165	1.816	300	544.936
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	65.284	17.627	1.763	300	528.800
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	51.590	13.929	1.393	300	417.879
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	39.747	10.732	1.073	300	321.951
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	56.512	15.258	1.526	300	457.747
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	53.168	14.355	1.436	300	430.661
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	36.226	9.781	978	300	293.431
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	63.770	17.218	1.722	300	516.537
TOTALES			943.186	203.886			6.198.673

De acuerdo con los valores que arrojan los cuadros anteriores sobre gastos (2.830.000 €) e ingresos (6.198.673 €) estimados, se estima que el Plan General es sostenible respecto al desarrollo urbano adoptado, así como respecto de las capacidades de iniciativa y gestión públicas.



4. CONSIDERACIONES GLOBALES Y CONCLUSIONES.

En primer lugar hemos de referirnos a la fecha supuesta en que el Nuevo Plan General entre en vigor, ya que serán las determinaciones, finalmente aprobadas, las que deban cumplir los requerimientos de sostenibilidad del modelo adoptado y ser viables en lo que respecta a su ejecución, desde el punto de vista económico-financiero. Es decir, es preciso señalar que, las circunstancias actuales podrán no ser las mismas que las correspondientes a fechas posteriores a la aprobación definitiva del Nuevo Plan General.

De aquí que, el sometimiento del presente documento a un test de viabilidad en los momentos actuales implica tan solo una aproximación desde el punto de vista económico, no solo por las circunstancias actuales, sino principalmente por falta de seguridad en la proyección de hipótesis posteriores en el futuro, por lo que este documento deberá estar sometido a un seguimiento periódico a partir de la aprobación definitiva del PG y su vigencia.

Sevilla la Nueva, marzo de 2018

El equipo redactor:

Juan Guzmán Pastor
(GPA S.L.)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA (MADRID)

DOCUMENTO V: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MARZO DE 2018



AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA
LA NUEVA



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....	3
2. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO	4
3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO	5
3.1. DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE	5
4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....	7
4.1. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.....	7
4.2. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR IMPUESTOS MUNICIPALES. .	10
4.3. RESULTADOS	13
5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS.....	14
6. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES.....	15



1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

Introducción

El artículo 22.4. del TRLS 7/2015 establece lo siguiente: "*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*"

Si bien no se considera estrictamente exigible la redacción del presente documento, ya que de la lectura del referido artículo del TRLS 7/2015 se desprende la obligatoriedad de redacción del informe únicamente en los instrumentos de ordenación de los ámbitos de desarrollo, se redacta el mismo a fin de que el PG incluya un apartado de sostenibilidad económica global que sirva de marco de referencia para el conjunto de los ámbitos que delimita y por tanto del desarrollo íntegro del PG.

Con independencia del presente informe de sostenibilidad, en la redacción de las figuras de ordenación (plan parcial o plan especial) de cada uno de los ámbitos de planeamiento de suelo urbano y urbanizable, deberá incluirse el oportuno ISE, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLS 7/2015.

Objeto del documento

Se redacta el presente ISE a nivel de planeamiento general con el objeto de analizar el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra de las determinaciones del nuevo PG. Es decir, se considera que las previsiones urbanísticas previstas en el nuevo planeamiento se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

En los Informes de Sostenibilidad de planeamientos con grandes crecimientos, el ISE debe realizarse analizando los ingresos y gastos de los capítulos del presupuesto



municipal, principalmente los capítulos 1 a 4, así como distintos horizontes de desarrollo y considerando el incremento poblacional, el de el personal a cargo del Ayuntamiento y otros factores pormenorizados. Por el contrario estos cálculos profusos se consideran poco realistas en el caso de municipios como el que nos ocupa, de reducido tamaño, con crecimientos moderados y con programación temporal de difícil concreción.

Por tanto consideramos más operativo y realista analizar únicamente los factores realmente determinantes que intervienen en el impacto de las actuaciones en la administración local, que son los siguientes:

Para la estimación de gastos:

- Superficie de las nuevas redes viarias y de zonas verdes cuyo mantenimiento es imputable al Ayuntamiento.

Para la estimación de ingresos:

- Superficies construidas y netas de los nuevos desarrollos, tanto de uso residencial como de uso terciario, afectos de determinar el IBI de las nuevas parcelas.
- Estimación de dotación de vehículos demandados por los nuevos desarrollos, a los efectos de determinar el impuesto de vehículos y el de vados.
- Cuotas de las tasas municipales consideradas:
 - o Cuota media impuesto de vehículos: 72 € / vehículo
 - o Cuota IBI: 0,4743

2. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO

Alcance del documento

Se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de los ámbitos de planeamiento previstos en el nuevo plan general de ordenación urbana, que en parte incluye desarrollos del PG vigente cuya urbanización y/o edificación aun no se han llevado a cabo.



El ámbito de aplicación se refiere únicamente a la administración municipal, considerándose que el posible impacto sobre las administraciones supramunicipales será en su caso analizado por dichas administraciones, no siendo por tanto objeto del presente documento.

Procedimiento.

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Análisis de las principales características del planeamiento general considerando como punto de partida el desarrollo actual del municipio y como estado final el desarrollo completo del planeamiento.

- b) Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

Cálculo de gastos e ingresos de acuerdo con lo señalado en el anterior capítulo, determinando si el balance fiscal es positivo (informe de sostenibilidad económica favorable) o bien negativo (informe de sostenibilidad económica favorable).

La proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realiza sin incorporar condiciones temporales, considerando únicamente el supuesto del completo desarrollo del PG.

3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO

3.1. DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

El desarrollo del PG se concreta en el siguiente cuadro:



CUADRO DE PARÁMETROS

TABLA RESUMEN SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN									
Nombre	Uso Predominante	Superficie total (m2s)	Superficie lucrativa	Superficie edificable (m2c)			Nº aprox. Viviendas		
				Libre	Protegida	Total	Libres	Protegidas(*)	Totales
AD1 SUC	RESIDENCIAL	1.752	1.024	2.048		2.048	25		25
AD2 SUC	RESIDENCIAL	1.177	789	1183,5		1.184	25		25
AD3 SUC	RESIDENCIAL	902	782	1173		1.173			0
AD4 SUC	RESIDENCIAL	893	698	1047		1.047	45		45
AD5 SUC	RESIDENCIAL	4.629	3801	5701,5		5.702			0
AD6 SUC	RESIDENCIAL	2.160	1927	2890,5		2.891	22		22
AU1 SUNC	RESIDENCIAL	36.571	17899	5750		5.750	16		16
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	10.602	6501	2600		2.600	13		13
AU3 SUNC	RESIDENCIAL	201.684	171673	8067,36		8.067	20		20
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	94.406	47534	17.843	7.647	25.490	148	63	211
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	73.775	40402	13.943	5.976	19.919	129	55	184
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	44.802	21059	8.468	3.629	12.097	79	33	112
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	47.773	29829	9.029	3.870	12.899	65	27	92
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	67.276	43816	12.715	5.449	18.165	81	34	115
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	65.284	38576	12.339	5.288	17.627	115	48	163
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	51.590	35.496	9.751	4.179	13.929	91	38	129
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	39.747	24.419	7.512	3.220	10.732	70	29	99
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	56.512	27.273	10.681	4.577	15.258	99	42	141
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	53.168	30.468	10.049	4.307	14.355	94	39	133
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	36.226	19.272	6.847	2.934	9.781	64	27	91
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	63.770	27.560	12.053	5.165	17.218	112	47	159
SUMA		954.699	590.798	161.689	56.241	217.930	1.313	482	1.795



4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

4.1. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.

Los nuevos desarrollos del PG prevén la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudian únicamente aquellas redes que gestiona el Ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tienen en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al Ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua, depuración y emisarios de saneamiento: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Iberdrola.
- Red de gas natural: Madrileña Red de Gas.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red de saneamiento local
- Red viaria (red local y red general).



- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano (red local y general de espacios libres).

En la siguiente tabla se definen los gastos de mantenimiento correspondientes a las infraestructuras de los nuevos desarrollos, así como los gastos de mantenimiento de los espacios libres públicos. Los importes unitarios adoptados se refieren a gastos de mantenimiento medios estimados para las diferentes partidas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA

	Datos generales				Red viaria general			Espacios libres				
	Nombre	Uso Predominante	Superficie total (m2s)	Superficie lucrativa (m2s)	Red viaria general	Trabajos de pavimentación	Alumbrado Público	Red de Saneamiento	zonas verdes y espacios de trnsición	Jardinería, Alumbrado, mobiliario urbano, etc.	Zonas libres naturales	Jardinería, Alumbrado, mobiliario urbano, etc.
						0,27 €/m2	0,28 €/m2	0,22 €/m		2 €/m2		0,3 €/m2
Nuevos ámbitos	AD1 SUC	RESIDENCIAL	1.752	1.024					210			
	AD2 SUC	RESIDENCIAL	1.177	789					4000			
	AD3 SUC	RESIDENCIAL	902	782								
	AD4 SUC	RESIDENCIAL	893	698	195							
	AD5 SUC	RESIDENCIAL	4.629	3801	828							
	AD6 SUC	RESIDENCIAL	2.160	1927	233							
	AU1 SUNC	RESIDENCIAL	36.571	17899					632		17931	
	AU2 SUNC	RESIDENCIAL	10.602	6501	2.610				1491			
	AU3 SUNC	RESIDENCIAL	201.684	171673	10.932				3269		26742	
	SR-A SUZS	RESIDENCIAL	94.406	47534	12.014				14625		10000	
	SR-B SUZS	RESIDENCIAL	73.775	40402	7.929				18369			
	SR-C SUZS	RESIDENCIAL	44.802	21059	5.050				7.804		10.698	
	SR-D SUZS	RESIDENCIAL	47.773	29829	4.344				13.600			
	SR-E SUZS	RESIDENCIAL	67.276	43816	4.920				8.501			
	SR-F SUZS	RESIDENCIAL	65.284	38576	5.097				1.072		11.921	
	SR-G SUZS	RESIDENCIAL	51.590	35.496	5.011				3.434			
	SR-H SUZS	RESIDENCIAL	39.747	24.419	6.496				8.832			
	SR-I SUZS	RESIDENCIAL	56.512	27.273	8.961				10.000		10278	
	SR-J SUZS	RESIDENCIAL	53.168	30.468	9.173				13.527			
	SR-K SUZS	RESIDENCIAL	36.226	19.272	7.389				1.911		7.654	
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	63.770	27.560	10.344				5.731		20.135		
SUMA		954.699	590.798	101.526	27.412	28.427	22.336	117.008	234.016	115.359	34.608	
TOTAL											346.799	



4.2. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR IMPUESTOS MUNICIPALES.

A continuación se identifican los ingresos que obtiene la administración y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, la puesta en marcha y la prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo de los ámbitos, desde la perspectiva de la Administración Local, se consideran únicamente los permanentes, o de cobro periódico (IBI y IVM).

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en las ordenanzas fiscales municipales.

El cálculo de valor catastral se realiza de la siguiente forma:

- Impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana (IBI). Se considera únicamente el periodo tras la edificación de las parcelas previstas en los nuevos desarrollos. El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción, que de acuerdo con la ponencia de valores, se hallará con la siguiente fórmula:
 - VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión V_{rep} o unitario V_{unit} (€/m^{2c} o €/m², en función del polígono o zona de valor y la ordenanza de aplicación) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
 - VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

En los casos en que el polígono o zona de valor no recoja los valores de repercusión o unitarios por ordenanza (suelos urbanizables sin desarrollar) se adoptan valores de polígonos ya desarrollados de características similares.



Por tanto los importes a ingresar por el Ayuntamiento serán los reflejados en las dos tablas siguientes:

Tabla 1. Ingresos por IBI

DATOS ESTIMADOS EN EL MUNICIPIO

SECTOR:	ZONA DE VALOR	VALOR UNIT. Inicial (VU _i)	VALORES DE REPERCUSION POR USOS (Vrep)		(G+B)	MBC	Coef. Mercado (CM)
			Vivienda	Com. - Oficinas			
AD1 SUC		150,00	450,00		1,25	650	0,50
AD2 SUC		150,00	450,00		1,25	650	0,50
AD3 SUC		150,00	450,00		1,25	650	0,50
AD4 SUC		150,00	450,00		1,25	650	0,50
AD5 SUC		150,00	450,00		1,25	650	0,50
AD6 SUC		150,00	450,00		1,25	650	0,50
AU1 SUNC		150,00	450,00		1,25	650	0,50
AU2 SUNC		150,00	450,00		1,25	650	0,50
AU3 SUNC		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-A SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-B SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-C SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-D SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-E SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-F SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-G SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-H SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-I SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-J SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-K SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50
SR-L SUZS		150,00	450,00		1,25	650	0,50

COEFICIENTES EN FUNCION DE LA EDIFICACIÓN (Coef. Edif) (SE CONSIDERA LA CATEGORIA MEDIA: 5)

Viviendas unifamiliares agrupadas	1,05
Actividades productivas edif. Exclusivo	1,3

GRAVAMEN IBI S/ ORDENANZAS FISCALES	0,47%
-------------------------------------	-------

CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL:	VALOR CATASTRAL (Vcat): Vcat = Vs (suelo) + Vc (construcción)
AD,AU,SR	Vs = Sup. Suelo x Vrep x (G+B) x CM Vc = Sup. Edif. x MBC x Coef. Edif. x (1,4) x CM
	Vs = Sup. Suelo x Vunit x (G+B) x CM Vc = Sup. Edif. x MBC x Coef. Edif. x (1,4) x CM

CÁLCULO DEL IBI:

SECTOR:	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie SUELO (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Vs	Vc	Vcat	IBI A PERCIBIR
AD1 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	1.024	2.048	288.000	978.432	1.266.432	6.007
AD2 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	789	1.184	221.906	565.417	787.323	3.734
AD3 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	782	1.173	219.938	560.401	780.338	3.701
AD4 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	698	1.047	196.313	500.204	696.517	3.304
AD5 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	3.801	5.702	1.069.031	2.723.892	3.792.923	17.990
AD6 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	1.927	2.891	541.969	1.380.936	1.922.905	9.120
AU1 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	17.899	5.750	5.034.094	2.747.063	7.781.156	36.906
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	6.501	2.600	1.828.406	1.242.150	3.070.556	14.564
AU3 SUNC	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	171.673	8.067	48.283.031	3.854.181	52.137.212	247.287
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	47.534	25.490	13.368.938	12.177.666	25.546.603	121.168
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	40.402	19.919	11.363.063	9.516.422	20.879.484	99.031
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	21.059	12.097	5.922.844	5.779.122	11.701.966	55.502
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	29.829	12.899	8.389.406	6.162.359	14.551.765	69.019
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	43.816	18.165	12.323.250	8.678.099	21.001.349	99.609
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	38.576	17.627	10.849.500	8.421.146	19.270.646	91.401
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	35.496	13.929	9.983.250	6.654.723	16.637.973	78.914
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	24.419	10.732	6.867.844	5.127.065	11.994.909	56.892
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	27.273	15.258	7.670.531	7.289.624	14.960.155	70.956
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	30.468	14.355	8.569.125	6.858.273	15.427.398	73.172
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	19.272	9.781	5.420.250	4.672.882	10.093.132	47.872
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	27.560	17.218	7.751.250	8.225.852	15.977.102	75.779
TOTAL IBI:								1.281.928



Tabla 1. Ingresos por IVTM

Nombre	Uso Predominant	Superficie total (m2s)	Superficie lucrativa (m2s)	Superficie edificable (m2c)			Densidad (Viv/Ha)	Nº aprox. Viviendas			Nº de plazas estimado	Cuota IVM
				Libre	Protegida	Total		Libres	Protegidas(*)	Totales		
AD1 SUC	RESIDENCIAL	1.752	1.024	2.048		2.048		25		25	50	3.600
AD2 SUC	RESIDENCIAL	1.177	789	1183,5		1.184		25		25	50	3.600
AD3 SUC	RESIDENCIAL	902	782	1173		1.173				0	0	0
AD4 SUC	RESIDENCIAL	893	698	1047		1.047		45		45	90	6.480
AD5 SUC	RESIDENCIAL	4.629	3801	5701,5		5.702				0	0	0
AD6 SUC	RESIDENCIAL	2.160	1927	2890,5		2.891		22		22	44	3.168
AU1 SUNC	RESIDENCIAL	36.571	17899	5750		5.750		16		16	32	2.304
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	10.602	6501	2600		2.600		13		13	26	1.872
AU3 SUNC	RESIDENCIAL	201.684	171673	8067,36		8.067		20		20	40	2.880
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	94.406	47534	17.843	7.647	25.490		148	63	211	422	30.384
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	73.775	40.402	13.943	5.976	19.919		129	55	184	368	26.496
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	44.802	21.059	8.468	3.629	12.097		79	33	112	224	16.128
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	47.773	29.829	9.029	3.870	12.899		65	27	92	184	13.248
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	67.276	43.816	12.715	5.449	18.165		81	34	115	230	16.560
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	65.284	38.576	12.339	5.288	17.627		115	48	163	326	23.472
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	51.590	35.496	9.751	4.179	13.929		91	38	129	258	18.576
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	39.747	24.419	7.512	3.220	10.732		70	29	99	198	14.256
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	56.512	27.273	10.681	4.577	15.258		99	42	141	282	20.304
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	53.168	30.468	10.049	4.307	14.355		94	39	133	266	19.152
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	36.226	19.272	6.847	2.934	9.781		64	27	91	182	13.104
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	63.770	27.560	12.053	5.165	17.218		112	47	159	318	22.896
SUMA		954.699	590.798	161.689	56.241	217.930		1.313	482	1.795	3.590	258.480



4.3. RESULTADOS

Tal como se señaló en los primeros capítulos el presente ISE, al redactarse a nivel de planeamiento general, contempla únicamente el escenario teórico final, es decir, aquel en el que se ha producido el desarrollo completo de todos los ámbitos de desarrollo en él previstos.

El resultado final, de acuerdo con el análisis de gastos e ingresos desarrollado en los capítulos anteriores, es el siguiente:

BALANCE INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PG SEVILLA LA NUEVA

INGRESOS I.B.I.	1.281.928,00
INGRESOS I.V.T.M.	258.480,00
TOTAL INGRESOS	1.540.408,00
GASTOS POR MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS	346.799,00
TOTAL GASTOS	346.799,00
DIFERENCIA INGRESOS - GASTOS	1.193.609,00



5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 22.4. del TRLS 7/2015, además del informe de sostenibilidad económica debe analizarse, en las actuaciones de transformación urbanística, "la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Consideramos los "usos productivos" los referidos a la creación de empleo, es decir, los urbanos dotacionales, industriales y de actividades terciarias y comerciales.

Si bien el municipio es principalmente residencial, contando con numerosas urbanizaciones unifamiliares, también alberga grandes áreas destinadas a usos productivos, destacando el polígono industrial y el ámbito industrial UE-I1.

En los nuevos desarrollos residenciales previstos en el vigente PG, se establecen zonas específicas para usos productivos.

En la siguiente tabla se cuantifican los usos productivos de los nuevos ámbitos, en comparación con los residenciales, considerándose que son suficientes para garantizar la suficiencia de estos usos.

TABLA RESUMEN SECTORES CON SUELOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS								
Nombre	Uso Predominante	Superficie total (m2s)	Superficie suelo lucrativo estimada (m2)			Porcentaje de usos		
			Residencial	Productivo	Total	Residencial	Productivo	Total
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	94.406	38.659	8.875	47534	81,33%	18,67%	100,00%
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	47.773	18.829	11.000	29829	63,12%	36,88%	100,00%
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	67.276	22.451	21.365	43816	51,24%	48,76%	100,00%
SUMA		209.455	79.939	41.240	121.179	65,97%	34,03%	100,00%

Edificabilidad estimada usos productivos	0,60	24.744
Edificabilidad total ámbitos		217.930
Porcentaje edificabilidad usos productivos		11,35%



6. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES

CONCLUSIONES

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Sevilla la Nueva en el desarrollo del nuevo PG son superiores a los gastos producidos, para el escenario final analizado. Por tanto se considera que **el Informe de Sostenibilidad Económica es favorable.**

SUFICIENCIA DE LOS USOS PRODUCTIVOS

De los datos reflejados en el capítulo sobre suficiencia de los usos productivos, se desprende que existe una **proporción adecuada entre el uso residencial y los usos destinados a actividades productivas.**

OBSERVACIONES

Los datos finales obtenidos deben entenderse como orientativos, ya que tanto los ingresos como los gastos, y por tanto el balance fiscal, van a depender fundamentalmente de variables temporales. En todo caso el presente informe debe complementarse con los oportunos **informes de sostenibilidad económica a redactar por los instrumentos de desarrollo**, en aplicación del artículo 22.4 del TRLS 7/2015.

Considerando todas las variables temporales que intervienen, se deberá llevar a cabo un **seguimiento** del presente Informe de Sostenibilidad, debiendo adaptarse periódicamente de forma que recoja por un lado los datos reales del proceso de urbanización y edificación a lo largo del tiempo y por otro las posibles fluctuaciones de los datos de ingresos y gastos municipales. Todo ello en relación con lo establecido en el TRLS 7/2015.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación de los ámbitos del nuevo PG, punto de partida temporal del presente ISE, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además el incremento de los precios



afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no incremento de precios. En todo caso al ser mayores los ingresos en el escenario analizado, el balance fiscal obtenido sería mayor en caso de aplicar coeficientes de actualización de precios, por lo que trabajamos del lado de la seguridad.

Sevilla la Nueva, marzo de 2018

El equipo redactor:

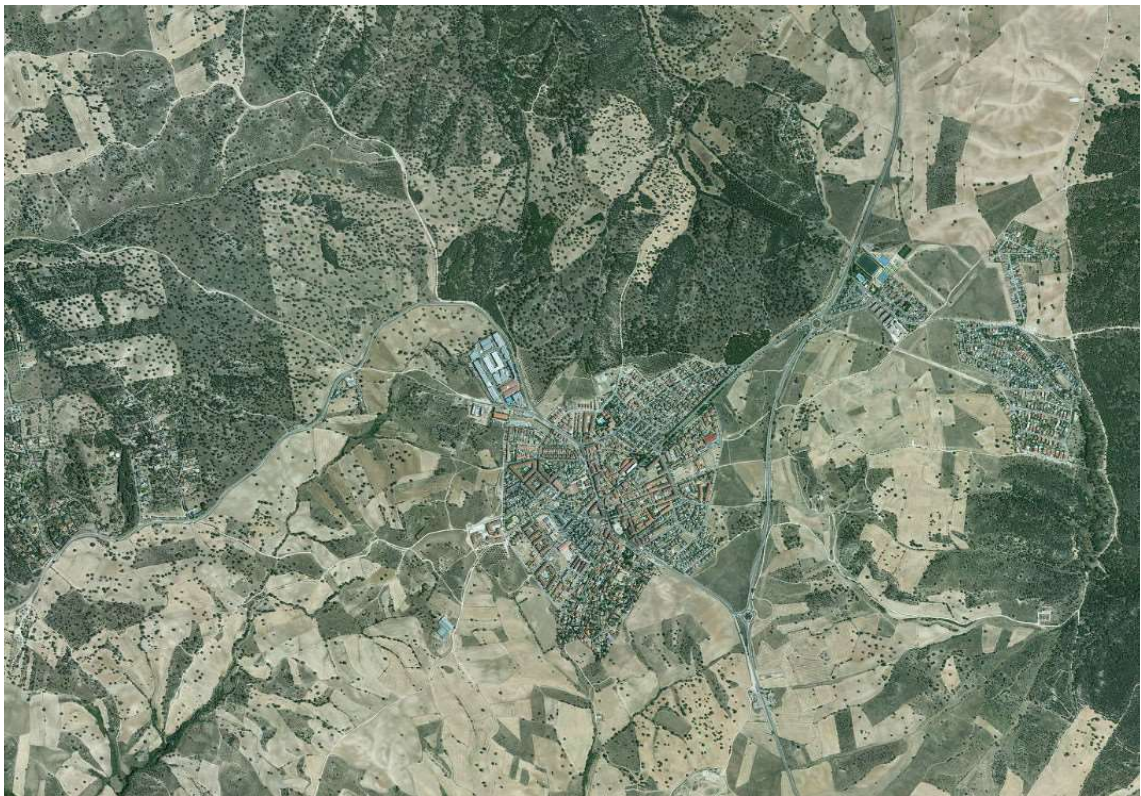
Juan Guzmán Pastor

(GPA S.L.)

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA
(MADRID)**

**DOCUMENTO V: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD DESDE LAS
PERSPECTIVAS DE GÉNERO Y DIVERSIDAD**

MARZO DE 2018



**AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA
LA NUEVA**



ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO GENERAL.....	3
2. ASPECTOS GENERALES Y NORMATIVA.....	4
3. ENFOQUE DE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO Y DIVERSIDAD EN EL PLAN GENERAL	13
4. OBJETIVOS PERSEGUIDOS EN MATERIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD	14
5. DATOS DE PARTIDA DIFERENCIADOS POR SEXO	15
6. MEDIDAS GENERALES DEL PLAN GENERAL EN RESPUESTA A LOS OBJETIVOS EN MATERIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD E INCORPORACIÓN DE MEDIDAS CONCRETAS EN LA PARTE NORMATIVA DEL PLAN GENERAL.....	21
7. RESULTADO DEL IMPACTO DE GÉNERO Y DIVERSIDAD EN EL PLAN GENERAL.....	27



1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO GENERAL

En primer lugar, debe precisarse que el presente documento, aun redactándose como anexo a la memoria del Plan General, es parte integrante del contenido de la misma, de igual manera y con el mismo grado de vinculación que el resto de capítulos y apartados que la integran.

El objeto general del presente documento es incorporar al planeamiento las variables del género y la diversidad, a todos los niveles, es decir, con un enfoque transversal, para lograr efectos positivos, encaminados a la consecución de la igualdad, plena accesibilidad y no discriminación por sexo, diversidad sexual e identidad de género.

El enfoque de género y diversidad se contempla principalmente en las siguientes materias:

- En materia de género
- En materia infancia, adolescencia y familia
- En materia de diversidad sexual (por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la lgtbi-fobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual)
- En materia de accesibilidad

Se plantea el siguiente esquema de evaluación en materia de género y diversidad:

1. Aspectos generales y normativa
2. Enfoque de las perspectivas de género y diversidad en el Plan General
3. Objetivos perseguidos en materia de género y diversidad
4. Datos de partida diferenciados por sexo
5. Evaluación del contenido y alcance del Plan General en respuesta a los objetivos en materia de género y diversidad
6. Incorporación de medidas concretas en la parte normativa del Plan General
7. Resultado del impacto de género y diversidad en el Plan General



2. ASPECTOS GENERALES Y NORMATIVA

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

- Como marco general cabe señalar:
 - o Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
 - o Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
 - o Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.



- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.
- La Plataforma de Acción de Beijing’95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que “ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales.” (Art. 141).



- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.
- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes



de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.

- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".
- Normativa específica:
 - Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: “En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”.

- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.
- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.
- Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social,



cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

- Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda. 1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. 2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo. 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
 - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
 - Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género. 1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias,



incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine. 3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

- Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:
 - o Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además, la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
 - o Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.



- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
 - a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
 - b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
 - c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.
 - d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de



los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.

- e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
- f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
- g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.
- h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre El desarrollo urbano sostenible para la inclusión social se señalan los siguientes compromisos:

- 1) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.



- 2) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.
- 3) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.
- 4) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.



3. ENFOQUE DE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO Y DIVERSIDAD EN EL PLAN GENERAL

Una vez planteado el objeto general y el marco normativo, debemos plantearnos en qué medida y en qué ámbitos, debe incluirse la perspectiva de género y diversidad en el documento que nos ocupa. Para ello, en primer lugar, ha de conocerse el alcance y contenido en un Plan General y en consecuencia su capacidad para incidir, directa o indirectamente, en los ámbitos de género y diversidad.

Lo anterior es básico para enfocar la cuestión, ya que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario un Plan General es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e indirecto. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLRHL 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.



4. OBJETIVOS PERSEGUIDOS EN MATERIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD

En relación con lo anterior, se considera que un Plan General ha de dirigir el enfoque de género y diversidad, principalmente hacia los estudios y declaraciones expuestos anteriormente, que interrelacionan el género y la diversidad, en el ámbito de la ordenación urbanística, siendo los objetivos perseguidos los siguientes:

- Fomentar la sostenibilidad, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, bajo la perspectiva de género y diversidad.
- Fomentar la creación y el acceso sin discriminación a viviendas dignas, sostenibles, accesibles y seguras, teniendo en consideración la inserción de mujeres y colectivos de especial vulnerabilidad social.
- Promover el desarrollo de viviendas que tengan en cuenta la edad y el género: asequibles, accesibles, eficientes, resilientes (adaptadas frente a riesgos naturales o catastróficos y con medidas para su recuperación si fuese necesario), bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano.
- Fomentar el acceso universal, en igualdad de condiciones y sin distinción de género, edad o sexo, a las infraestructuras, el transporte, la calidad del aire y a los servicios.
- Creación de espacios libres públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias.
- Creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a todos y especialmente a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y personas con movilidad reducida).
- Prevenir todas las formas de discriminación, acoso y violencia contra las mujeres y las niñas y niños en espacios públicos y privados.
- Fomentar las inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todas y todos, mediante sistemas de transporte que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
- Fomentar y favorecer la participación ciudadana y la transparencia en el proceso de tramitación del Plan General (artículo 31 de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres).
- Emplear un lenguaje no sexista en la redacción de la normativa urbanística del Plan General.



5. DATOS DE PARTIDA DIFERENCIADOS POR SEXO

En la memoria informativa del Plan general, se describen y cuantifican los datos de partida, separados por sexos y considerando la diversidad, que guardan alguna relación, directa o indirecta con el planeamiento, a fin de detectar desigualdades que puedan afectar a la toma de decisiones en materia de género o diversidad.

A) DATOS ESTADÍSTICOS (INE)

En los cuadros siguientes se reflejan los datos sobre población, mercado de trabajo, sociedad, economía, edificación, vivienda y otros datos.

Población

	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Población actual	9.266			2018
Población empadronada	8.905	132.956	6.466.996	2016
Hombres	4.417	66.562	3.098.631	2016
Mujeres	4.488	66.394	3.368.365	2016
Crecimiento relativo de la población	0,03	1,60	0,47	2016
Grado de juventud	22,34	21,44	15,71	2016
Grado de envejecimiento	10,30	10,56	17,05	2016
Proporción de dependencia	0,48	0,47	0,49	2016
Proporción de reemplazamiento	0,86	0,96	0,87	2016
Razón de progresividad	67,86	94,28	92,91	2016
Tasa de feminidad	1,02	1,00	1,09	2016

	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Extranjeros empadronados				
Extranjeros por 1000 hab.	115,67	90,07	122,56	2016
Mujeres sobre total extranjeros empadronados (%)	51,17	51,18	52,14	2016
Extranjeros por nacionalidad (%)				
Americana	2,37	2,01	4,11	2016
Africana	2,35	2,91	1,68	2016
Asiática	0,36	0,71	1,36	2016

	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Migraciones				
Tasa de migración	0,00	12,07	5,93	2015
Con el resto de Comunidades Autónomas	2,25	1,64	3,70	2015
Con el extranjero	-3,15	-0,29	2,23	2015
Españoles residentes en el extranjero	92	1.289	367.434	2017
Hombres	55	672	181.416	2017
Mujeres	37	617	186.018	2017

	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Movimiento Natural de la Población				
Crecimiento vegetativo	26	984	18.020	2015
Defunciones	-	-	-	***
Nacimientos	91	1.716	64.879	2015
Matrimonios	50	702	25.574	2015
Muertes fetales tardías	0	0	148	2015

**Mercado de trabajo**

Afiliados a la Seguridad Social	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por ubicación del centro de trabajo				
Por 1.000 habitantes	182,59	281,32	456,44	2016
Por rama de actividad				
Agricultura y ganadería	9	518	6.795	2016
Minería, industria y energía	87	4.454	200.623	2016
Construcción	216	4.674	156.884	2016
Servicios de distribución y hostelería	443	13.688	849.446	2016
Servicios a empresas y financieros	288	4.966	920.090	2016
Otros servicios	583	9.103	817.393	2016

Afiliados a la Seguridad Social	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por municipio de residencia				
Por Sexo (%)				
Hombres	53,38	54,18	51,32	2017
Mujeres	46,62	45,82	48,68	2017
Por nacionalidad				
Españoles	89,12	91,82	87,48	2017
Extranjeros	10,88	8,18	12,52	2017
Por estrato de edad (%)				
Menos de 30 años	11,58	14,03	15,34	2017
De 30 a 49 años	63,31	60,79	57,74	2017
De 50 años y más	25,11	25,18	26,92	2017

Paro registrado	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Total				
Por 100 habitantes	7,01	7,65	7,09	2016
Hombres (%)	40,11	40,39	44,12	2017
Mujeres (%)	59,89	59,61	55,88	2017
Variación relativa	-13,30	-10,99	-10,60	2017
Menores de 25 años (%)				
Hombres	48,65	53,89	53,32	2017
Mujeres	51,35	46,11	46,68	2017
Por nacionalidad (%)				
Españoles	78,93	84,84	83,60	2017
Extranjeros	21,07	15,16	16,40	2017

Contratos registrados	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por ubicación del centro de trabajo				
Por sexo (%)				
Hombres	46,24	58,05	52,93	2016
Mujeres	53,76	41,95	47,07	2016
Por nacionalidad (%)				
Españoles	85,16	86,45	82,94	2016
Países comunitarios	6,59	5,28	6,09	2015
Países extracomunitarios	8,61	8,66	10,99	2015
Por tipo (%)				
Indefinidos	15,48	13,08	16,23	2016
Temporales	84,52	86,92	83,77	2016



De los anteriores datos, destacamos principalmente que la distribución del paro es desigual, siendo el de mujeres del 60%, frente al 40% en hombres.

B) EMPLEO DEL TIEMPO

B1) Conciliación trabajo y familia

En la distribución de actividades en un día promedio de hombres y mujeres que realizan las actividades consideradas, los hombres en conjunto, dedican más tiempo al día a todas las actividades excepto en el conjunto de hogar y familia. Las mujeres dedican en promedio 1 hora y 57 minutos diarios más al conjunto de actividades de hogar y familia que los hombres.

El 38,7% de los hombres (de 10 y más años) trabaja de forma remunerada y le dedica al trabajo una media diaria de 7 horas y 55 minutos, frente al 28,2% de las mujeres que dedican al trabajo 6 horas y 43 minutos diarios.

El 91,9% de las mujeres (de 10 y más años) realizan tareas domésticas y se ocupan del cuidado de niños, ancianos y personas dependientes durante 4 horas y 29 minutos diarios, frente al 74,7% de los hombres que dedican en promedio 2 horas y 32 minutos.

Respecto a las personas que realizan las actividades de hogar y familia según tipo de hogar, es superior la dedicación media diaria de las mujeres en todos los tipos de hogar, pero especialmente en el caso de hogar formado por pareja con hijos, en que la dedicación diaria de la mujer casi duplica la dedicación del hombre (4 horas y 37 minutos la mujer, 2 horas 34 minutos el hombre). Esta diferencia de dedicación es casi la misma en el caso de pareja sola (4 horas y 45 minutos la mujer, 2 horas y 34 minutos el hombre).

En el caso de hogares unipersonales formados por mujeres y hogares de madre sola con algún hijo, la dedicación diaria de la mujer a tareas de hogar y familia es menor que en el caso de pareja sola o pareja con hijos, 3 horas y 38 minutos diarios en los hogares unipersonales formados por mujeres y 4 horas 38 minutos en los hogares de madres solas con algún hijo.

Atendiendo a la situación laboral, las mujeres ocupadas dedican 3 horas y 46 minutos diarios a las actividades de hogar y familia y 2 horas y 21 minutos los hombres. La diferencia es mucho mayor en el caso de inactividad (estudiantes, jubilados o pensionistas, labores del hogar) 4 horas y 49 minutos las mujeres y 2 horas y 25 minutos los hombres.

B2) Trabajo no remunerado

Si se considera el porcentaje de personas que realizan actividades de trabajo no remunerado según sexo destaca la participación más elevada de las mujeres en las siguientes actividades dentro del conjunto de hogar y familia: actividades culinarias (80,5% de mujeres y 46,4% de hombres), mantenimiento del hogar (64,2% de mujeres y 31,8% de hombres), compras y servicios (47,2% de mujeres y 31,6% de hombres), cuidado de niños (22,2% de mujeres y 16,7% de hombres).

En las dos actividades que constituyen el trabajo voluntario, es superior la participación de las mujeres en ayudas informales a otros hogares (8,6% de mujeres y 5,7% de hombres) y es



similar la participación en trabajo voluntario al servicio de una organización (0,6% de mujeres y 0,7% de hombres).

B3) Cuidado de personas dependientes

A pesar de que en los últimos años se ha conseguido una participación más equilibrada de hombres y mujeres en el mercado laboral, las mujeres siguen asumiendo la mayor parte de las responsabilidades familiares y domésticas.

Para conseguir los objetivos de los próximos años en materia de empleo es necesario reforzar la conciliación entre vida profesional, privada y familiar de manera que permita desarrollar el potencial de mano de obra de mujeres y hombres.

El impacto sobre la participación en el mercado de trabajo (cuando existen hijos o adultos que requieren cuidados) es muy diferente en hombres y mujeres, lo que es reflejo no solo de un desigual reparto de responsabilidades familiares, sino también de la falta de servicios o servicios muy caros para el cuidado de niños y adultos, y la falta de oportunidades para conciliar trabajo y familia. Para los próximos años las políticas de flexibilidad tratan de promover unos mercados laborales más abiertos, más flexibles y accesibles que supongan un acceso igual a puestos de trabajo de calidad para las mujeres y los hombres y permitan conciliar la vida profesional y la vida familiar.

Algunas de las maneras de conciliar trabajo y vida familiar son el trabajo a tiempo parcial, la posibilidad de tener horarios flexibles, los permisos de maternidad/paternidad, la reducción en el número de horas trabajadas, excedencias.

B4) Salarios, ingresos y cohesión social (brecha salarial)

Conocer la ganancia anual bruta de los trabajadores, hombres y mujeres, en función de las diferentes características como ocupación, actividad económica, edad, tipo de jornada, etc., constituye el primer paso para analizar la igualdad de mujeres y hombres en un aspecto tan relevante como es la actividad laboral y las retribuciones asociadas a dicha actividad.

Para comparar el salario femenino y el masculino es necesario considerar situaciones similares respecto a variables laborales como: tipo de jornada, ocupación, tipo de contrato, etc., que inciden de forma importante en el salario. Para analizar las retribuciones según tipo de jornada, especialmente en el caso de los trabajadores a tiempo parcial, es necesario considerar el salario por hora.

En el año 2014, el salario anual más frecuente en las mujeres (14.497,9 euros) representó el 87,8% del salario más frecuente en los hombres (16.515,7 euros). En el salario mediano este porcentaje fue del 77,9% y en el salario medio bruto del 76,7%.

Si se consideran los salarios anuales con jornada a tiempo completo, el salario de la mujer representaba en el año 2014 el 88,4% del salario del hombre. En la jornada a tiempo parcial, el porcentaje era del 96,6%.



Para poner de manifiesto la brecha salarial, es necesario considerar el salario por hora y distinguir el tipo de jornada. En el trabajo a tiempo completo, el salario por hora de las mujeres (14,6 euros) en el año 2014 alcanzaba el 89,6% del salario por hora de los hombres (16,2 euros). Al considerar la jornada a tiempo parcial, el porcentaje anterior alcanza un valor del 90,7%.

C) RESUMEN Y DIAGNÓSTICO

En cuanto a población (por sexo y edad):

La población femenina es ligeramente superior a la masculina (incluso en la Comunidad de Madrid).

En cuanto al Mercado de trabajo:

La afiliación a la seguridad social es mayor en hombres que en mujeres.

El paro afecta en un mayor porcentaje a mujeres que a los hombres.

Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad efectiva entre hombre y mujeres.

Cargos públicos:

Media en Autonomías: 45,08%

Parlamento Europeo: 41% españolas.

Empresas IBEX: 19,4% en 2015.

Reales Academias: media del 15%.

Empleo del tiempo:

El 91,9% de mujeres emplean más tiempo en tareas domésticas como cuidado de niños, mayores, dependientes.

<u>Trabajo no remunerado:</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Hombres</u>
Actividades culinarias:	80,5%	46,4%
Mantenimiento del hogar:	64,2%	31,8%
Compras y servicios:	47,2%	31,6%
Cuidado de niños:	22,2%	16,7%



Conciliación trabajo y vida familiar:

- Trabajo tiempo parcial.
- Horarios flexibles.
- Permisos maternidad/paternidad.
- Reducción horas trabajadas.
- Excedencias.

Salarios: brecha salarial.

- Salario anual de mujeres es 87,8% del hombre
- Salario mediano mujer es 77,9% del hombre
- Salario medio bruto mujer es 76,7% del hombre.

D) CONCLUSIÓN

Todas las desigualdades detectadas suponen la necesidad de adoptar medidas positivas y activas encaminadas a la igualdad, que se describen a continuación y que pueden diferenciarse en dos niveles:

- Medidas generales sobre planificación y configuración de un modelo territorial adecuado teniendo en cuenta la perspectiva de género y diversidad, en base a los objetivos señalados anteriormente.
- Medidas concretas a introducir en el cuerpo del documento, que favorezcan la igualdad, la accesibilidad y la diversidad y eviten la discriminación.



6. MEDIDAS GENERALES DEL PLAN GENERAL EN RESPUESTA A LOS OBJETIVOS EN MATERIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD E INCORPORACIÓN DE MEDIDAS CONCRETAS EN LA PARTE NORMATIVA DEL PLAN GENERAL

A continuación, analizaremos el ajuste del Plan General, como instrumento de planificación urbanística, a los objetivos marcados en materia de género y diversidad:

6.1. Fomentar la sostenibilidad, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, bajo la perspectiva de género y diversidad.

Este principio regulador genérico, del que emanan los siguientes, se introduce entre los principios que el Plan General se compromete a abordar, tal como se expresa en el apartado sobre “Sistema de Objetivos” de la Memoria de Ordenación del Plan General.

A continuación analizaremos los anteriores aspectos y su forma en que se han considerado, de una forma activa, en el Plan General.

6.2. Fomentar la creación y el acceso sin discriminación a viviendas dignas, sostenibles, accesibles y seguras, teniendo en consideración la inserción de mujeres y colectivos de especial vulnerabilidad social. 5.3. Promover el desarrollo de viviendas que tengan en cuenta la edad y el género: asequibles, accesibles, eficientes, resilientes (adaptadas frente a riesgos naturales o catastróficos y con medidas para su recuperación si fuese necesario), bien conectadas, bien ubicadas e iluminadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano.

El Plan General favorece el acceso a viviendas adecuadas para los distintos colectivos.

En primer lugar cabe señalar que se prevén en el municipio suelos aptos para tipologías de viviendas de protección, repartidos uniformemente por todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Dichas ubicaciones cuentan con amplios viales urbanizados, equipamientos y zonas verdes en gran cuantía, por lo que están debidamente conectadas con la trama urbana y sus servicios básicos. Además son aptas para la promoción de viviendas públicas dignas, sostenibles, accesibles y seguras, sin distinción de género, sexo o edad y teniendo en consideración especialmente la inserción de colectivos de especial vulnerabilidad social.

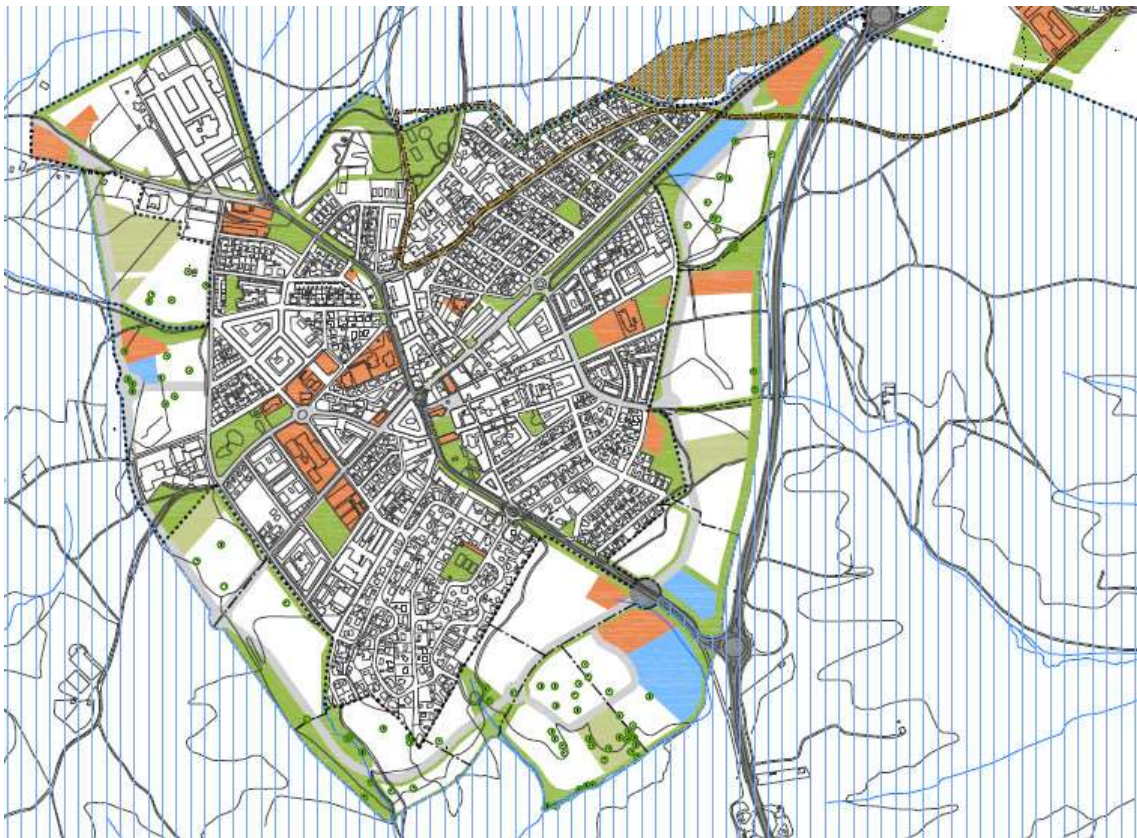
Además de atender a la Normativa General vigente (CTE) que pueda ser de aplicación, respecto a la prevención específica de “violencia de género”, el uso residencial protegido no

limita la posibilidad de implantar “vivienda de inserción”, destinada a colectivos desfavorecidos: mujeres y hombres inmigrantes, desplazadas por conflictos bélicos, víctimas de “violencia de género” y otras circunstancias similares.

6.3. Fomentar el acceso universal, en igualdad de condiciones y sin distinción de género, edad o sexo, a las infraestructuras, el transporte, la calidad del aire y a los servicios.

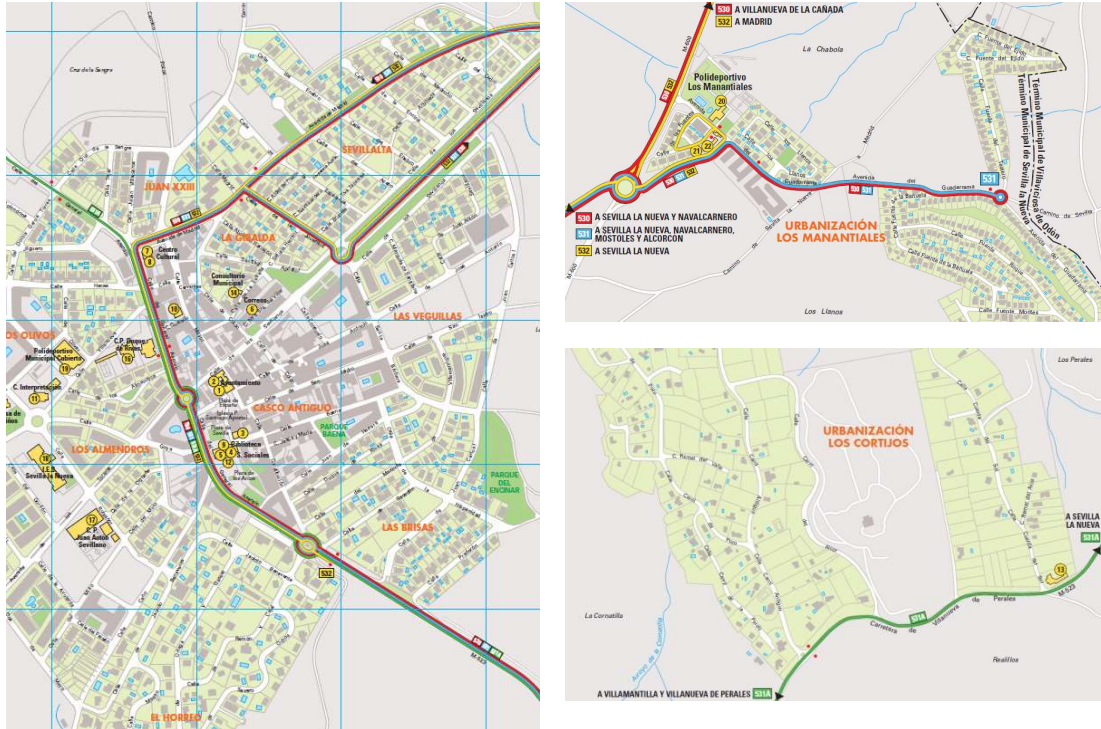
El Plan General incorpora un modelo territorial que se ha venido conformando a lo largo de los años, que se considera adecuado bajo criterios de ordenación urbana y sostenibilidad, ya que cuenta con una amplia red de infraestructuras y servicios, perfectamente conectados y jerarquizados, tanto a nivel municipal como regional. La Estructura General y Orgánica, establece distintas redes públicas: red viario, red peatonal y ciclable, red de equipamientos sociales y zonas verdes, espacios de transición entre usos y red de servicios urbanos, infraestructuras sociales (hidráulicas) y energéticas. Toda esta estructura interconectada garantiza la accesibilidad a las mismas sin distinción de género, edad o sexo.

En la siguiente imagen se puede apreciar, de forma orientativa, la distribución homogénea de las diversas redes públicas en el suelo urbano del Plan General, así como su alta dotación.



Respecto del transporte, el municipio cuenta con una amplia red de autobuses interurbana que comunica los núcleos del municipio con los colindantes y en especial como Madrid.

Interiormente, las redes viarias, ciclables y peatonales garantizan una adecuada interconexión del tejido urbano residencial, terciario y dotacional.



6.4. Creación de espacios libres públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes, bien iluminados y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias.

Además de la adecuada distribución e interconexión de zonas verdes, que se aprecia en la imagen anterior, y que garantiza el fácil y rápido acceso a estas zonas, por parte de las mujeres, en su, aun hoy, mayoritario cometido de ayuda al traslado de menores, ancianos y población dependiente, se han establecido en el Plan General las pertinentes medidas para que el diseño de estas zonas sea el adecuado desde el enfoque del género y la diversidad. Concretamente en las Normas Urbanísticas, sobre zonas verdes, se recoge la siguiente condición:

“Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que los espacios libres públicos sean seguros, inclusivos, accesibles, verdes, bien iluminados y de calidad que creen las condiciones adecuadas, para todas las personas, sin distinción de género, sexo o edad, atendiendo especialmente a las familias, niñas y niños y personas mayores.”

6.5. Creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a todos y especialmente a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y personas con movilidad reducida).



Además de lo recogido en los apartados anteriores, se ha prestado especial atención al diseño de la red viaria (tanto rodada como peatonal), de bicicletas, etc. desde el enfoque del género y la diversidad, especificando en el texto normativo correspondiente a estos espacios la atención preferente a la accesibilidad y la diversidad en su uso y su diseño.

Concretamente se establece la siguiente precisión en las Normas Urbanísticas, sobre “Uso de Red Viaria”:

“Se prestará especial atención, en el diseño, la ejecución y señalización de la red viaria (tanto de tráfico rodado, como peatonal, carril bici, plataformas de transporte, etc.), para su utilización por todos los colectivos, sin distinción de género ni edad, de forma que sean especialmente accesibles, bien iluminadas y seguras para la población dependiente (niñas y niños, personas mayores y personas con movilidad reducida).”

6.6. Prevenir todas las formas de discriminación, acoso y violencia contra las mujeres y las niñas y niños en espacios públicos y privados.

De forma similar a las medidas implementadas para mejorar la seguridad de las viviendas, se ha introducido en el articulado de las Normas Urbanísticas la siguiente condición activa para mejorar la seguridad en los espacios libres, estando esta medida encaminada a la igualdad de género y a la diversidad:

“Se prestará especial atención en el diseño de los espacios libres y zonas verdes, en cuanto a su diseño, iluminación y ajardinamiento, de forma que se eviten espacios de escasa visibilidad que pudieran favorecer cualquier tipo de discriminación, violencia o acoso sexual, en espacios públicos y privados.”

6.7. Fomentar las inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todas y todos, mediante sistemas de transporte que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

El municipio cuenta con una amplia red de transporte, para los distintos medios, capaz de conectar las distintas zonas y servicios públicos y privados del municipio y de este con el exterior. El Plan General ha potenciado esta red de transportes, principalmente a nivel peatonal y ciclable, mediante la consecución de la continuidad espacial de los cuatro núcleos de población, tal como se concreta en la memoria y planos del Plan General. Estos ejes de comunicación sirven de conexión, en condiciones de igualdad, tanto peatonal como ciclable, de las áreas urbanas y de estas con el medio natural.

Entre los objetivos del PG, sobre movilidad, se establece el siguiente:

“Como principio general se promoverán inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todas y todos, mediante sistemas de transporte que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.”



6.8. Fomentar y favorecer la participación ciudadana y la transparencia en el proceso de tramitación del Plan General (artículo 31 de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres).

En el aspecto del fomento de la participación ciudadana a todos los niveles, está previsto con carácter general en el artículo 56bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece:

“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación. (...) Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.”

Además, en el Plan General se refuerza la participación pública mediante una condición expresa que se recoge en el articulado de las Normas Urbanísticas:

“Los instrumentos que derivan del presente Plan General, incluirán medidas que favorezcan la igualdad de género y la no discriminación. Para ello, en la tramitación del documento se establecerán mecanismos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”

6.9. Fomentar y favorecer la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, para facilitar el acceso, en condiciones de no discriminación a los espacios públicos y privados, a las personas con movilidad reducida.

En este sentido, además de lo ya previsto con carácter general en el Código Técnico de la Edificación y la normativa específica en la materia, se establece su cumplimiento de forma expresa en el texto normativo del Plan General, mediante el siguiente texto sobre “Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas” de las Normas Urbanísticas”:

“Las infraestructuras viarias y espacios libres se ejecutarán dando cumplimiento a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en especial la siguiente:

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuya disposición adicional décima, en su punto 1, establece: “Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.”



6.10. Emplear un lenguaje inclusivo (no sexista) en la redacción de la normativa urbanística del Plan General.

El objetivo fundamental de la utilización no sexista del lenguaje y del lenguaje inclusivo es lograr la igualdad entre mujeres y hombres, como señala la L.O. 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres.

El lenguaje inclusivo tiene su base, por tanto, en la utilización de palabras que no discriminen a las mujeres, pero también que el lenguaje no sea una herramienta al servicio de la cultura y el pensamiento androcéntrico, como es el que otorga a los hombres la posición central de la sociedad o del poder y que refiere la utilización del masculino gramatical como genérico o neutro. El uso de un lenguaje igualitario o no excluyente favorece que no se perpetúen estereotipos, que se nombre a las mujeres y a los hombres, se rompa con la invisibilidad y los prejuicios sexistas tanto desde la elaboración del pensamiento como en la construcción del discurso, con la utilización de términos que incluyan a las mujeres y a los hombres.

De acuerdo con lo anterior, se ha empleado en el cuerpo del PG, especialmente en el texto normativo (sujeto a publicación en el BOCM), un lenguaje inclusivo o igualitario, siguiendo las siguientes pautas:

- Se evita el empleo de términos masculinos “el hombre” o “los hombres”, empleando otros como “el ser humano”, “la sociedad” o “la población”.
- Se evita en lo posible el empleo del masculino genérico como forma para referirse a ambos sexos. Así se emplean términos como “la población”, “las personas”, “las personas de menor edad”, en lugar de recurrir a formas como “los vecinos”, “los ciudadanos” o “los niños”.
- En los desdoblamientos se procura alternar la posición del género femenino y masculino usando expresiones como “los niños y las niñas” y “las mujeres y los hombres” o “los y las niñas” y “las y los hombres”.
- La designación de actividades profesionales se lleva a cabo no exclusivamente en masculino, sino de forma indistinta o empleando ambos géneros.

No emplear aposiciones redundantes, tales como “mujer periodista”, empleando “periodista”.

- Utilización de formas imperativas y pasivas, por ejemplo “los requisitos exigidos para los proyectos...” en lugar de “los técnicos deberán cumplir los siguientes requisitos...”

Utilización de formas no personales del verbo, empleando por ejemplo la expresión “es necesario tener en cuenta” en vez de “los administrativos tendrán en cuenta...”



7. RESULTADO DEL IMPACTO DE GÉNERO Y DIVERSIDAD EN EL PLAN GENERAL

De acuerdo con el contenido de la presente memoria y en particular atendiendo a las medidas expuestas y la incorporación de las mismas en la memoria y en el texto normativo del documento, se considera que el Plan General contribuye a reducir las desigualdades y a avanzar en igualdad, plena accesibilidad y no discriminación por sexo, diversidad sexual e identidad de género. Por tanto se estima que el impacto en materia de género y diversidad es **positivo**.